

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*

*Janova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si*



Univerzitetni program Geodezija,
smer Geodezija

Kandidatka:

Polonca Fištravec

Vrednotenje kmetijskih zemljišč v postopku komasacije kmetijskih zemljišč

Diplomska naloga št.: 763

Mentor:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 16. 6. 2008

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana **POLONCA FIŠTRAVEC** izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom:
**»VREDNOTENJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V POSTOPKU KOMASACIJE
KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ«.**

Izjavljam, da prenašam vse materialne avtorske pravice v zvezi z diplomsko nalogo na UL,
Fakulteto za gradbeništvo in geodezijo.

Trgovišče, 21. 05. 2008

(podpis)

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN

UDK: 332.6:528.46(043.2)
Avtor: Polonca Fištravec
Mentor: Izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Naslov: Vrednotenje kmetijskih zemljišč v postopku komasacije kmetijskih zemljišč
Obseg in oprema: 74 str., 18 pregl., 10 graf., 23 sl., 7 en., 5 pril.

Ključne besede: kmetijska zemljišča, komasacija, vrednotenje kmetijskih zemljišč

Izvleček

Kmetijska zemljišča so omejena in zato jih moramo varovati, ohranjati in primerno urejati. Pomembno sredstvo pri urejanju podeželskega prostora in s tem kmetijskih zemljišč so agrarne operacije, predvsem komasacije. V diplomski nalogi je obravnavan celoten postopek komasacije kmetijskih zemljišč, s poudarkom na vrednotenju kmetijskih zemljišč v komasaciji, ki je odločilnega pomena za pravično in uspešno izpeljavo celotnega postopka. V prvem delu je predstavljen potek komasacije kmetijskih zemljišč, z vsemi potrebnimi elaborati in sodelujočimi pri izvedbi komasacije. V drugem delu je podrobno predstavljen ključni del postopka komasacije, to je vrednotenje kmetijskih zemljišč v komasaciji. Predstavljeni so tudi: vsebina elaborata vrednotenja kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju, ocenjevanje vrednosti kmetijskih zemljišč v denarju, katastrska klasifikacija zemljišč ter delo na terenu. V tretjem delu je predstavljena analiza vrednotenja kmetijskih zemljišč na treh komasacijskih območjih (komasacijsko območje doline Sejanskega potoka, Trgovišče in doline Lešnice pri Ormožu) in njihova primerjava. Na koncu so predstavljeni statistični podatki o stanju pred in po komasaciji na obravnavanih komasacijskih območjih ter rezultati ankete, ki je bila izvedena med komasacijskimi udeleženci na obravnavanih komasacijskih območjih. Cilj ankete je predstavitev odzivov, pogledov in zadovoljstvo z izvedenim vrednotenjem kmetijskih zemljišč v komasaciji in celotno komasacijo.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 332.6:528.46(043.2)
Author: Polonca Fištravec
Mentor: Assoc. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Title: Agricultural land evaluation in the process of agricultural land consolidation
Notes: 74 p., 18 tbl., 10 graph., 23 fig., 7 eq., 5 encl.

Key words: agricultural land, land consolidation, agricultural land evaluation

Abstract

Agricultural land is limited and therefore needs to be protected, preserved and adequately managed. One of the most important instruments of rural planning as well as agricultural land planning represent agricultural operations, first of all the process of land consolidation. Diploma thesis deals with the process of agricultural land consolidation as a whole, emphasizing the agricultural land evaluation during the process. This is crucial for just and efficient dealings of the whole land consolidation process. In the first part the process of agricultural land consolidation with all required expert's detailed reports and collaborators is represented. This is followed by the key part of land consolidation process, the evaluation of agricultural land. In the next pages it is also dealt with: the expert's detailed report of agricultural land evaluation contents, the evaluation of agricultural land worth (in money), the cadastre land classification and the fieldwork. In the third part agricultural land evaluation analysis in three different land consolidation regions (the Sejanski potok valley, Trgovišče and the Lešnica pri Ormožu valley land consolidation region) and comparison of all three is represented. Finally, the statistics of land consolidation regions dealt with is represented as well as the results of a questionnaire, which was made among land consolidation participants in regions chosen. The aim of this questionnaire is to represent responses, points of view and contentment with agricultural land evaluation in the process and the process of land consolidation itself.

ZAHVALA

Zahvaljujem se mentorici, izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač, za strokovne nasvete in napotke pri izdelavi diplomske naloge.

Zahvaljujem se staršem, sestri Petri, fantu Alešu in vsem, ki so mi v času študija in pisanja diplomske naloge stali ob strani.

Zahvaljujem se delavcem OGU Ptuj, Izpostave Ormož, Tatjani Tomažič iz Upravne enote Ormož, delavcem podjetja KOTAS d.o.o. iz Ormoža in Simoni Leben iz Zemljiške knjige Okrajnega sodišča Ormož, ki so mi posredovali potrebne podatke za izdelavo diplomske naloge.

KAZALO VSEBINE

1 UVOD.....	1
2 NAMEN, METODA DELA, OBMOČJE OBRAVNAVE, ČAS OBRAVNAVE, VALUTA, VIRI PODATKOV	2
2.1 Namen.....	2
2.2 Metoda dela	2
2.3 Območje obravnave.....	3
2.4 Čas obravnave	5
2.5 Valuta	5
2.6 Viri podatkov.....	6
3 KOMASACIJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	7
3.1 Definicija komasacije	7
3.2 Namen, cilji in učinki komasacije	7
3.3 Osnovni podatki o komasacijah v Sloveniji	8
3.4 Zakonodaja na področju komasacij	9
3.5 Postopek komasacije	9
3.5.1 Predlog za uvedbo komasacijskega postopka.....	9
3.5.2 Odločba o uvedbi komasacije.....	10
3.5.3 Elaborati v postopku komasacije.....	10
3.5.4 Odločba o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada in vpis novega stanja.....	11
3.6 Pristojnosti pri izvajanju komasacije.....	12
3.6.1 Komasacijski udeleženci	12
3.6.2 Upravna enota.....	12
3.6.3 Občina.....	12
3.6.4 Geodetsko podjetje	13
3.6.5 Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano	13
3.7 Melioracije.....	13
4 VREDNOTENJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	15
4.1 Namen in zakonodaja vrednotenja kmetijskih zemljišč	15

4.2 Vrednotenje kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju.....	15
4.2.1 Metoda vrednotenja zemljišč.....	16
4.2.1.1 Proizvodna sposobnost	16
4.2.1.1.1 Ocena tal	16
4.2.1.1.2 Ocena mikroklimatskih in reliefnih vplivov.....	22
4.2.1.2 Vrednost prostora	23
4.2.2 Postopek vrednotenja zemljišč	23
4.2.2.1 Razvrščanje zemljišč v vrednostne razrede	23
4.2.2.2 Določanje vrednosti vrednostnih razredov v cenilnih enotah	23
4.2.2.3 Določanje vrednosti parcel v cenilnih enotah.....	24
4.2.3 Poravnava razlik v vrednosti	24
4.3 Elaborat vrednotenja kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju	24
4.4 Ocenjevanje vrednosti kmetijskih zemljišč v denarju	26
4.5 Katastrska klasifikacija zemljišč	29
4.6 Terenske raziskave	32
5 ANALIZA VREDNOTENJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ NA KOMASACIJSKEM OBMOČJU V KONKRETNIH PRIMERIH.....	35
5.1 Vrednotenje kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju doline Sejanskega potoka	35
5.1.1 Uvod	35
5.1.2 Splošne značilnosti komasacijskega območja	36
5.1.3 Pedogeneza tal in talne enote.....	37
5.1.4 Opis vrednostnih razredov ter izračun aproksimacijskih vrednosti.....	39
5.2 Vrednotenje kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju Trgovišče.....	41
5.2.1 Splošni podatki o zemljiščih komasacijskega sklada	42
5.2.2 Pedološki podatki	45
5.2.3 Izvedba vrednotenja tal.....	46
5.2.4 Zaključek	49
5.3 Vrednotenje kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju doline Lešnice pri Ormožu	50
5.3.1 Uvod	51
5.3.2 Geografska oznaka	51
5.3.3 Metode dela	52
5.3.4 Pedogenetski faktorji	53
5.3.5 Pedološke značilnosti	54
5.3.6 Opis kriterijev in značilnosti vrednostnih razredov ter izračun aproksimacijskih vrednosti	54
5.3.7 Prikaz vrednostnih razredov z razponom točk ter relativnim odnosom med posameznimi razredi.....	55
5.3.8 Fizikalne in kemične lastnosti tal	57

5.4 Primerjava analiziranih vrednotenj kmetijskih zemljišč na komasacijskih območjih.....	57
5.5 Statistični podatki na analiziranih komasacijskih območjih.....	59
5.6 Anketa komasacijskih udeležencev	62
6 ZAKLJUČEK	69
VIRI.....	71
PRILOGE	74

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Geološke podlage	17
Preglednica 2: Tekstura tal	19
Preglednica 3: Vodne razmere.....	19
Preglednica 4: Tabela za točkovanje njivskih tal	21
Preglednica 5: Tabela za točkovanje travniških tal	22
Preglednica 6: Točkovanje za ocenjevanje kmetijskih zemljišč	27
Preglednica 7: Hektarski pridelki poljščin, ki jih je mogoče doseči na njivah 1. katastrskega razreda, pri različni kvalitetni stopnji tal in uporabi sodobne tehnologije	28
Preglednica 8: Pedološke značilnosti, bodoča raba in potrebni ukrepi za posamezno talno enoto	38
Preglednica 9: Določitev vrednostnih razredov na komasacijskem območju	39
Preglednica 10: Vrednostni razredi, relativni odnosi in denarna vrednost.....	40
Preglednica 11: Rezultati ocene tal izkopanih talnih profilov.....	47
Preglednica 12: Vrednostni razredi na komasacijskem območju Trgovišče.....	48
Preglednica 13: Značilnosti vrednostnih razredov	55
Preglednica 14: Vrednostni razredi na komasacijskem območju doline Lešnice pri Ormožu. 56	
Preglednica 15: Primerjava vrednotenja kmetijskih zemljišč na komasacijskih območjih.....	58
Preglednica 16: Statistični podatki komasacijskega območja doline Sejanskega potoka	60
Preglednica 17: Statistični podatki komasacijskega območja Trgovišče	61
Preglednica 18: Statistični podatki komasacijskega območja doline Lešnice pri Ormožu	61

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Anketiranci po komasacijskih območjih.....	63
Grafikon 2: Anketiranci po spolu	63
Grafikon 3: Povprečna starost anketirancev in povprečna velikost kmetij	63
Grafikon 4: Mnenje anketirancev o izvedbi komasacije	64
Grafikon 5: Sodelovanje anketirancev v postopku komasacije.....	64
Grafikon 6: Zadovoljstvo anketirancev z vrednotenjem kmetijskih zemljišč v komasaciji.....	65
Grafikon 7: Zadovoljstvo anketirancev z izvedeno komasacijo.....	66
Grafikon 8: Mnenje anketirancev o vrednosti (kakovosti) vloženih in dodeljenih zemljišč.....	66
Grafikon 9: Mnenje anketirancev o pozitivnih učinkih komasacije.....	67
Grafikon 10: Mnenje anketirancev o ponovni komasaciji (zemljišč, ki še niso bila v komasaciji)	67

KAZALO SLIK

Slika 1: Geografski položaj občin Ormož in Sveti Tomaž v Sloveniji	3
Slika 2: Občini Ormož in Sveti Tomaž	4
Slika 3: Obravnavana komasacijska območja	5
Slika 4: Teksturni trikotnik.....	18
Slika 5: Osnovni horizonti prsti.....	33
Slika 6: Kmetijska zemljišča na komasacijskem območju doline Sejanskega potoka.....	35
Slika 7: Obod komasacijskega območja doline Sejanskega potoka	36
Slika 8: Dolina Sejanskega potoka	38
Slika 9: Sejanski potok	39
Slika 10: Akumulacijsko jezero (Savski ribnik).....	40
Slika 11: Vrednostni razredi na komasacijskem območju doline Sejanskega potoka.....	41
Slika 12: Kmetijska zemljišča na komasacijskem območju Trgovišče.....	42
Slika 13: Kanal HC Formin	42
Slika 14: Obod komasacijskega območja Trgovišče	43
Slika 15: Reka Pesnica	44
Slika 16: Njivska zemljišča	46
Slika 17: Sejanski potok	48
Slika 18: Vrednostni razredi na komasacijskem območju Trgovišče.....	49
Slika 19: Kmetijska zemljišča na komasacijskem območju doline Lešnice pri Ormožu.....	51
Slika 20: Obod komasacijskega območja doline Lešnice pri Ormožu	52
Slika 21: Dolina Lešnice pri Ormožu	53
Slika 22: Dolina in obronki doline Lešnice pri Ormožu	54
Slika 23: Potok Lešnica	56

KAZALO ENAČB

Enačba (1): Izračun vrednosti parcele v cenilnih enotah.....	24
Enačba (2): Izračun osnovne vrednosti kmetijskega zemljišča v denarju	29
Enačba (3): Izračun vrednostnega razreda v denarju na komasacijskem območju Trgovišče .	50
Enačba (4): Izračun povprečne površine zemljišč na komasacijskega udeleženca	60
Enačba (5): Izračun povprečnega števila parcel na komasacijskega udeleženca	60
Enačba (6): Izračun povprečne velikosti parcele.....	60
Enačba (7): Izračun povprečnega števila parcel na hektar	60

KAZALO PRILOG

Priloga A: Obravnavana komasacijska območja na DTK 50

Priloga B: Razvojne stopnje tal

Priloga C: Primer določitve vrednosti kmetijskega zemljišča v denarju

Priloga Č: Elaborat vrednotenja zemljišč komasacijskega sklada doline Sejanskega potoka

Priloga D: Anketa

OKRAJŠAVE IN SIMBOLI

ZRC SAZU	Znanstvenoraziskovalni center Slovenske akademije znanosti in umetnosti
DKN	Digitalni katastrski načrt
ZKZ – UPB1	Zakon o kmetijskih zemljiščih (uradno prečiščeno besedilo)
ZEN	Zakon o evidentiranju nepremičnin
MKGP	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano
UL	Uradni list
RS	Republika Slovenija
EU	Evropska unija
ARSKTRP	Agencija Republike Slovenije za kmetijske trge in razvoj podeželja
EKSRP	Evropski kmetijski sklad za razvoj podeželja
SRS	Socialistična Republika Slovenija
DOF	Digitalni ortofoto

1 UVOD

S pojmom podeželje si predstavljamo kmetijska zemljišča, ki so osnova za kmetijsko dejavnost. V prvi vrsti so to zemljišča, primerna za pridelavo hrane. Vsekakor kmetijsko zemljišče samo po sebi ni dovolj za kmetijsko dejavnost. Potrebni so: primerna lega, relief, ugodne klimatske razmere, rodovitna prst, skrbno obdelovanje, itd.

Prostor nasploh in s tem tudi kmetijska zemljišča so omejena. Zato si moramo prizadevati za načrtno urejanje, ohranjanje in varovanje kmetijskih zemljišč, ki nam dajejo življenjsko potrebne dobrine. Pomembno sredstvo pri urejanju podeželja so agrarne operacije. Z melioracijami in komasacijami se izboljšajo pogoji in možnosti za kmetijsko proizvodnjo. Iz prakse vemo, da je najboljše postopka melioracije in komasacije združiti in ju izvesti sočasno.

Komasacija je dolgotrajen in zahteven postopek, v katerem sodelujejo številni strokovnjaki s pravnega, geodetskega in agronomskega področja. Glavni cilj komasacije kmetijskih zemljišč je zložba razdrobljenih parcel in ponovna razdelitev parcel na komasacijskem območju. Za pravično novo razdelitev zemljišč je potrebno kmetijska zemljišča ovrednotiti. Vrednotenje kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju opravi strokovnjak s kmetijskega področja, praviloma agronom. Vrednost kmetijskega zemljišča je odvisna od proizvodne sposobnosti tal. Agronom je strokovnjak, ki ima potrebna znanja o pedoloških lastnostih tal, rodovitnosti prsti, vodnih razmerah, klimi, reliefu, itd. Pri ocenjevanju vrednosti kmetijskih zemljišč v denarju ni dovolj le rodovitnost (proizvodna sposobnost tal), ampak pomemben del k vrednosti prispevajo tudi ekonomski dejavniki.

V preteklosti so lastniki kmetijskih zemljišč ob besedi komasacija imeli predvsem negativne misli. Ali se je ta trend res spremenil? So ljudje prepoznali pozitivne učinke, ki jih prinaša komasacija? Podpirajo izvedbo komasacij? To so le nekatera vprašanja, ki se pojavljajo v zvezi s komasacijo in na katera nam bodo pomagali odgovoriti komasacijski udeleženci v anketi.

2 NAMEN, METODA DELA, OBMOČJE OBRAVNAVE, ČAS OBRAVNAVE, VALUTA, VIRI PODATKOV

2.1 Namen

Namen diplomske naloge je:

- predstavitev komasacije kmetijskih zemljišč z vidika namena, cilja, učinkov ter poteka postopka komasacije¹;
- podrobna predstavitev metode in postopka vrednotenja kmetijskih zemljišč v komasaciji;
- predstavitev vsebine elaborata vrednotenja kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju ter postopkov ocenjevanja vrednosti kmetijskih zemljišč v denarju, katastrske klasifikacije in terenskega dela pri vrednotenju kmetijskih zemljišč;
- analiza treh primerov vrednotenja kmetijskih zemljišč v komasaciji in njihova primerjava;
- z anketo lastnikov zemljišč, ki so bila vključena v komasacijo, prikazati poglede, odzive in zadovoljstvo glede izvedene komasacije.

2.2 Metoda dela

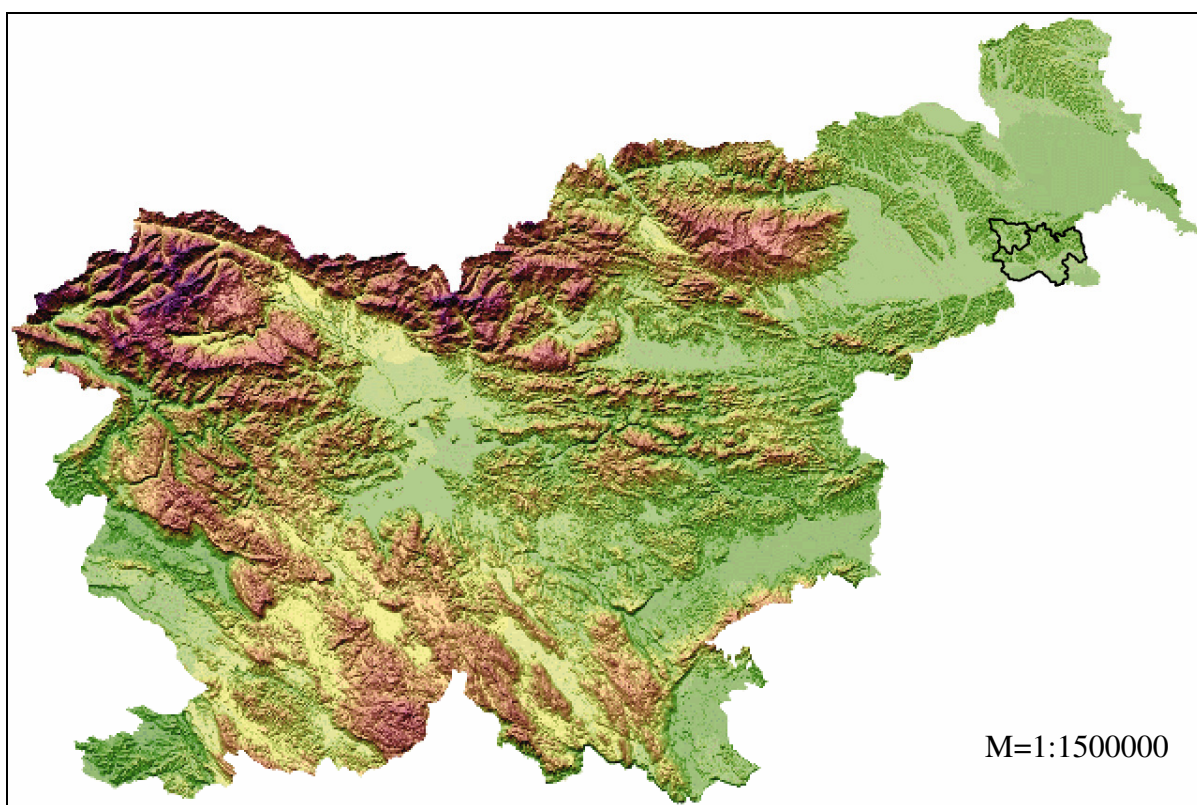
Po izbrani temi za diplomsko delo, sem začela z zbiranjem ustrezne literature. Najprej sem se seznanila s celotnim postopkom komasacije: od predloga za uvedbo komasacijskega postopka, do nove razdelitve zemljišč komasacijskega sklada in vpisa novega stanja v zemljiški kataster ter zemljiško knjigo. Največji poudarek v postopku komasacije sem posvetila vrednotenju kmetijskih zemljišč v komasaciji. Vrednotenje kmetijskih zemljišč v komasaciji sem analizirala na podlagi treh primerov. Na koncu sem z anketo lastnikov zemljišč v komasaciji ugotavljala odziv in zadovoljstvo lastnikov ter učinkovitost komasacije.

¹ V diplomski nalogi je izraz komasacija izključno uporabljen za komasacijo kmetijskih zemljišč.

2.3 Območje obravnave

Območje obravnave sta občini Ormož in Sveti Tomaž². Občina Ormož meri 142 km² in je razdeljena na 6 krajevnih skupnosti, v katerih je skupaj 59 naselij in 46 katastrskih občin. Občina Sveti Tomaž meri 38 km² in obsega 17 naselij ter 12 katastrskih občin.

Občini ležita v severovzhodnem delu Slovenije in sta del Prlekije. To je predel Slovenije, kjer se vzhodni del Ptujkega polja in zahodni del Ormoškega polja stikata s Slovenskimi goricami, katerih del imenujemo Ormoško-Ljutomerske gorice. Na ravninah prevladujejo njive in travniki, na gričih pa vinogradi in sadovnjaki. Ljudje se ukvarjajo s poljedelstvom, živinorejo, vinogradništvom in sadjarstvom.



Slika 1: Geografski položaj občin Ormož in Sveti Tomaž v Sloveniji (vir: Geografski inštitut Antona Melika ZRC SAZU in DKN)

² Občina Sveti Tomaž se je leta 2006 odcepila od občine Ormož.



Slika 2: Občini Ormož in Sveti Tomaž (vir: DKN)

Natančneje obravnavano območje obsega zemljišča, ki so bila v letih 1982-1989 vključena v tri komasacijska območja, ki zajemajo kmetijska zemljišča v naslednjih naseljih (priloga A):

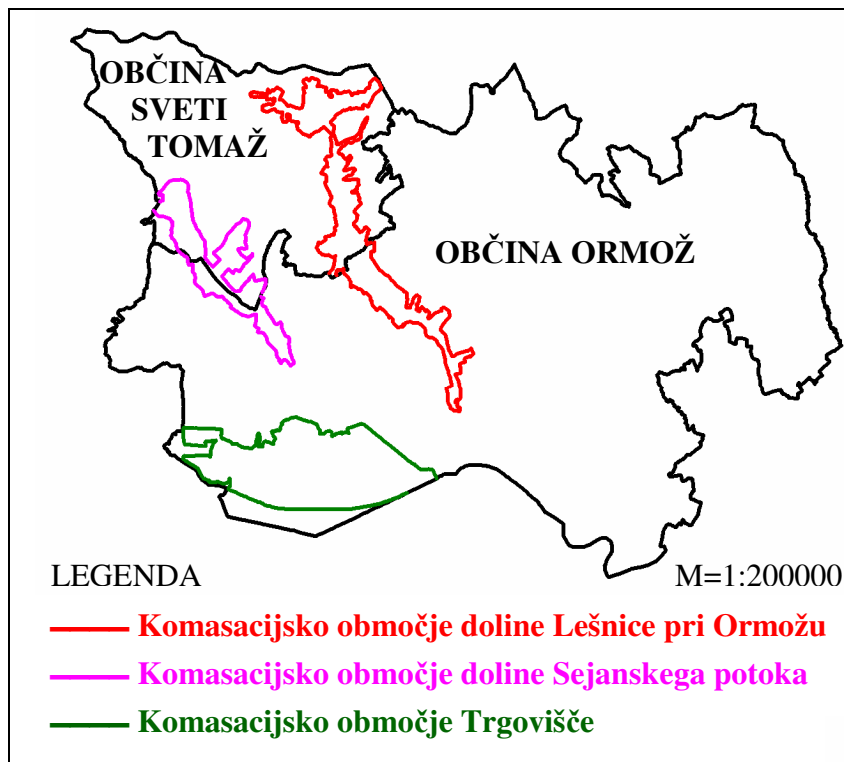
- komasacijsko območje doline Sejanskega potoka: Savci, Bratonečice, Sejanci, Mala vas pri Ormožu, Strjanci, Sodinci in Vičanci;
- komasacijsko območje Trgovišče: Osluševci, Cvetkovci, Trgovišče, Mihovci pri Veliki Nedelji;
- komasacijsko območje doline Lešnice pri Ormožu: Koračice, Pršetinci, Hranjigovci, Gornji Ključarovci, Spodnji Ključarovci, Lešnica.

Zemljišča komasacijskega območja doline Sejanskega potoka ležijo v katastrskih občinah Savci, Bratonečice, Mala vas, Strjanci, Sodinci in Vičanci, v katastrskem okraju Ptuj. Naselja Savci, Bratonečice, Mala vas pri Ormožu in Sejanci spadajo v občino Sveti Tomaž, naselja Strjanci, Sodinci in Vičanci pa v občino Ormož.

Zemljišča komasacijskega območja Trgovišče ležijo v katastrskih občinah Osluševci, Cvetkovci, Trgovišče in Velika Nedelja, v katastrskem okraju Ptuj. Naselja Osluševci, Cvetkovci, Trgovišče in Mihovci pri Veliki Nedelji spadajo v občino Ormož.

Zemljišča komasacijskega območja doline Lešnice pri Ormožu ležijo v katastrskih občinah Koračice, Tomaž, Pršetinci, Ključarovci pri Ormožu, Runeč, Lešnica pri Ormožu in Hardek, v

katastrskem okraju Ptuj. Naselja Lešnica in Spodnji Ključarovci spadata v občino Ormož, naselja Gornji Ključarovci, Hranjigovci, Pršetinci in Koračice pa spadajo v občino Sveti Tomaž.



Slika 3: Obravnavana komasacijska območja (vir: DKN)

2.4 Čas obravnave

Večino literature in zakonskih podlag za izdelavo diplomske naloge sem pridobila v decembru 2007. Primeri vrednotenja kmetijskih zemljišč v komasacijah, ki sem jih analizirala, so bili izvedeni v letih 1982-1989. Anketo sem opravila v aprilu 2008.

2.5 Valuta

V analiziranih primerih vrednotenja kmetijskih zemljišč v komasacijah so vrednosti kmetijskih zemljišč v denarju podane v jugoslovanskih dinarjih, ki je bil takrat uradna valuta. Nekatere

vrednosti kmetijskih zemljišč so podane v cenilnih enotah (c.e.). Ker vrednost kmetijskih zemljišč v denarju ni bistvenega pomena, valute nisem spreminjala.

2.6 Viri podatkov

Večji del literature za izdelavo diplomske naloge predstavlja zakonodaja s področja komasacije in vrednotenja kmetijskih zemljišč (zakoni, pravilniki, navodila, itd), ki sem jo pridobila na spletu³. Ostale podatke, potrebne za predstavitev vrednotenja kmetijskih zemljišč in analize, sem pridobila na Območni geodetski upravi Ptuj, Izpostavi Ormož in Upravni enoti Ormož.

³ URL: <http://www.ius-software.si>

3 KOMASACIJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

3.1 Definicija komasacije

Komasacija je agrarna operacija, s katero se urejajo kmetijska zemljišča zaradi izboljšanja kmetijskih zemljišč in pogojev pridelave. Predmet komasacije so lahko kmetijska zemljišča, gozdovi in nezazidana stavbna zemljišča ter druga zemljišča na komasacijskem območju (ZKZ-UPB1, 2003).

Komasacija je zložba in ponovna razdelitev parcel med prejšnje lastnike, tako da so zemljišča bolj zaokrožena. Komasacija se lahko izvede kot pogodbeno ali kot upravna. Pogodbeno komasacija se izvede na podlagi sklenjene pogodbe med lastniki. Upravna komasacija se izvede na podlagi odločbe izdane v upravnem postopku (ZEN, 2006).

3.2 Namen, cilji in učinki komasacije

Komasacije kmetijskih zemljišč se izvajajo z namenom združitve razdrobljenih zemljišč. Zemljišča se uredijo po legi, obliki in velikosti, ob upoštevanju načrtovane kmetijske proizvodnje (poljedelstvo, živinoreja, sadjarstvo, itd.) in usmeritve kmetij. Osnovni cilj komasacije je usposobitev zemljišč za večjo in gospodarnejšo kmetijsko proizvodnjo (Priročnik, 1985).

Po uspešno izvedeni komasaciji se začnejo kazati pozitivni ekonomski in socialni učinki (Priročnik, 1985):

- povečanje obdelovalnih površin, zmanjšanje števila parcel in zmanjšanje neproizvodnih delov zemljišč ob mejah;
- povečanje ekonomičnosti obdelave združenih zemljišč;
- skrajšanje časa obdelave in časa za prevoz do zemljišča ter prihranek goriva;
- povečanje proizvodnosti na združenih zemljiščih;

- izboljšanje ekonomskega in socialnega položaja lastnikov zemljišč;
- splošni družbeni napredek na območju komasacije.

Komasacija ni le ukrep za zmanjševanje razdrobljenosti zemljišč temveč pomembno prispeva k celostnemu razvoju podeželja. Cilji celostnega razvoja podeželja so (Prosen, 1993):

- združitev in zaokrožitev kmetijskih zemljišč;
- izdelava in ureditev komunikacijske mreže poti in odvodnih kanalov;
- sanacija tal ter izboljšava rodovitnosti;
- razredčitev gospodarstev in ureditev naselja;
- ureditev pravnih odnosov;
- skrb za varstvo okolja in preskrba z energijo;
- izpolnitev drugih pogojev, ki pripomorejo k izboljšanju kmetijstva.

3.3 Osnovni podatki o komasacijah v Sloveniji

V letih 1981-1990 je bilo v Sloveniji najintenzivnejše obdobje komasiranja kmetijskih zemljišč. Komasacije so bile izvedene na 49420 hektarjih kmetijskih zemljišč. V zadnjih letih so se povečale potrebe po komasacijah zaradi zaključevanja denacionalizacijskih postopkov in večjih posegov v prostor (izgradnja avtocest in železnic). Velik interes za komasacije kažejo tudi lastniki zemljišč zaradi združevanja razdrobljenih parcel in pozitivnih učinkov, ki jih le-te prinašajo (Prosen, 2003).

V Sloveniji je 77000 kmetij, ki obdelujejo skupaj 486000 hektarjev kmetijskih zemljišč. Povprečna velikost parcele je 0,29 hektarja. Posamezna kmetija ima povprečno 22 parcel. V približno 280 komasacijskih območjih je bilo komasiranih približno 60000 hektarjev kmetijskih zemljišč (Ravnikar, 2007).

Leta 2007 so na MKGP zasnovali sanacijo nedokončanih komasacij. Gre za zaključitev komasacijskih postopkov na komasacijskih območjih, kjer je odločba o novi razdelitvi izdana, vendar še ni pravnomočna. V 21 upravnih enotah po celotni Sloveniji je kar 65 nedokončanih

komasacij. Pravna podlaga za sanacijo nedokončanih komasacij je Uredba o programih kmetijske strukturne politike in kmetijske politike razvoja podeželja za leti 2007 in 2008 (MKGP, 2008).

3.4 Zakonodaja na področju komasacij

Aktualne zakonske podlage za izvedbo postopka komasacije so:

- Zakon o kmetijskih zemljiščih (uradno prečiščeno besedilo) – ZKZ-UPB1 (UL RS, št. 55/2003);
- Zakon o evidentiranju nepremičnin – ZEN (UL RS, št. 47/2006);
- Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (UL RS, št. 95/2004 in 98/2006).

3.5 Postopek komasacije⁴

3.5.1 Predlog za uvedbo komasacijskega postopka

Uvedbo komasacijskega postopka predlagajo upravičenci, ki so lahko lastniki zemljišč, komasacijski odbor, njihova skupnost ali pravna oseba. Komacijski udeleženci, to so vsi lastniki zemljišč na komasacijskem območju, med seboj izvolijo komasacijski odbor. Naloge komasacijskega odbora so: zastopanje interesov komasacijskih udeležencev, pripravljanje predlogov in sodelovanje pri pripravi predloga elaborata o vrednotenju in o razdelitvi zemljišč. Upravičenci vložijo predlog za uvedbo komasacijskega postopka pri pristojni upravni enoti. Z uvedbo komasacijskega postopka se morajo strinjati lastniki, ki imajo v lasti več kot 80 % površin zemljišč na predvidenem komasacijskem območju.

⁴ Vir: (ZKZ, 2003 in Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč, 2006)

3.5.2 Odločba o uvedbi komasacije

Upravna enota z odločbo uvede postopek komasacije. Odločba o uvedbi komasacije se vroči vsem komasacijskim udeležencem in se objavi na krajevno običajen način. Odločba se pošlje tudi pristojni zemljiški knjigi in geodetski upravi, kjer se zaznamuje uvedba postopka komasacije.

Komasacijski postopek vodi upravna enota, ki za opravljanje posameznih opravil imenuje komasacijsko komisijo. Komasacijsko komisijo sestavlja najmanj pet članov, in sicer strokovnjakov s pravnega, agronomskega in geodetskega področja ter en komasacijski udeleženec. Upravna enota lahko zaradi racionalnejše izvedbe komasacije, s spremembo ali dopolnitvijo pravnomočne odločbe o uvedbi komasacije, naknadno spremeni meje komasacijskega območja. Komasacijsko območje se lahko poveča ali zmanjša za največ 10 % površine komasacijskega območja.

V komasacijskem postopku ni dovoljena vrnitev v prejšnje stanje in ne obnova postopka. Na komasacijskem območju je prepovedan promet z zemljišči, parcelacija zemljišč ter graditev, sajenje in odstranjevanje nasadov ali gozdnega drevja, razen če idejna zasnova ureditve komasacijskega območja to predvideva.

Pri vlaganju zemljišč v komasacijski sklad se upoštevajo podatki o lastninskem stanju in stvarnih pravicah v zemljiški knjigi ter podatki o legi, površini, katastrski kulturi in katastrskem razredu parcel v zemljiškem katastru. Za ostale podatke se upošteva dejansko stanje.

3.5.3 Elaborati v postopku komasacije

V postopku komasacije se izdelajo naslednji elaborati:

- elaborat idejne zasnove ureditve komasacijskega območja;
- elaborat obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju;
- elaborat vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju;

- elaborat nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju.

Vsak elaborat se razgrne in nanj lahko komasacijski udeleženci dajo svoje pripombe in predloge. Le-te obravnava upravna enota v sodelovanju z investitorjem komasacije, kmetijskim svetovalcem, komasacijskim odborom in izvajalcem geodetskih del. Elaborati se dopolnijo ali spremenijo in upravna enota izda sklep o potrditvi elaborata.

Komasacijski udeleženci dobijo iz komasacijskega sklada čimbolj zaokrožena zemljišča. Razlika med vloženimi in iz sklada dodeljenimi zemljišči ne sme presegati 5 % skupne vrednosti zemljišč in 15 % površine zemljišč.

Nove parcelne meje se prenesejo iz elaborata nove razdelitve zemljišč v naravo. Izvajalec geodetskih del pisno povabi komasacijske udeležence na seznanitev z dodeljenimi zemljišči. Komasacijski udeleženec mora biti seznanjen z lego mejnikov, ki v naravi označujejo dodeljene parcele in seznanitev potrdi s podpisano izjavo.

3.5.4 Odločba o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada in vpis novega stanja

Šest mesecev po razgrnitvi elaborata o novi razdelitvi zemljišč upravna enota izda odločbo o novi razdelitvi zemljišč. Odločba o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada vsebuje podatke, ki se nanašajo na posameznega komasacijskega udeleženca in njegova zemljišča ter podatke, ki se nanašajo na vse komasacijske udeležence. Zoper odločbo je možna pritožba, ki pa ne zadrži njene izvršbe. O pritožbah odloča MKGP.

Upravna enota predloži geodetski upravi in zemljiški knjigi dokončno odločbo o novi razdelitvi zemljišč in drugo dokumentacijo, ki je potrebna za vpis novega stanja na komasacijskem območju v zemljiški kataster in zemljiško knjigo.

3.6 Pristojnosti pri izvajanju komasacije⁵

V postopek komasacije je vpletenih več subjektov, ki s svojim vključevanjem in z medsebojnim aktivnim sodelovanjem pripomorejo k uspešni izvedbi in zaključku celotnega postopka.

3.6.1 Komasacijski udeleženci

Komasacijski udeleženci odločilno vplivajo na začetek postopka komasacije, saj predlagajo komasacijo ali izkažejo svojo privolitev za izvedbo komasacije. Komasacijski udeleženci med postopkom komasacije sodelujejo preko komasacijskega odbora in dajejo pripombe in predloge na razgrnjene elaborate.

3.6.2 Upravna enota

Upravna enota imenuje komasacijsko komisijo in vodi komasacijski postopek. Naloge upravne enote so: izdajanje odločb za uvedbo postopka, obravnavanje pripomb in predlogov na elaborate, izdajanje sklepov o potrditvi elaboratov, izdajanje odločb o novi razdelitvi zemljišč komasacijskim udeležencem ter predložitev potrebne dokumentacije geodetski upravi in zemljiški knjigi za vpis novega stanja.

3.6.3 Občina

Občina je idejni vodja komasacije in sodeluje s komasacijskimi udeleženci pri pripravi za začetek postopka komasacije. Občina, kot investitor komasacije, zagotavlja potrebna finančna sredstva. V glavnem gre za pridobivanje javnih ali EU sredstev na javnih razpisih. Občina na javnem razpisu izbere izvajalca operativnih geodetskih del.

⁵ Vir: (Ravnikar, 2007)

3.6.4 Geodetsko podjetje

Geodetsko podjetje je izvajalec operativnih geodetskih del, ki obsegajo: ureditev mej na obodu komasacijskega območja, izmera objektov znotraj komasacijskega območja, ki niso predmet komasacije (gozdovi, trajni nasadi, stanovanjske stavbe, gospodarska poslopja), izmera dolžinskih objektov (cest, vodotokov), izdelava elaboratov, prenos nove razdelitve zemljišč na teren, seznanitev komasacijskih udeležencev z dodeljenimi zemljišči. Geodetsko podjetje tudi sodeluje pri reševanju pripomb in predlogov na izdelane elaborate in jih, če je potrebno, spremeni ali dopolni. Geodetsko podjetje mora k sodelovanju povabiti kmetijskega strokovnjaka, ki izvede vrednotenje kmetijskih zemljišč.

3.6.5 Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano zagotavlja potrebne finančne vire za izvajanje komasacij. Vsako leto Agencija RS za kmetijske trge in razvoj podeželja (ARSKTRP) pripravlja javne razpise v okviru nacionalne sheme državnih pomoči. Po letu 2006 so komasacije vključene v Program razvoja podeželja 2007-2013 in so sofinancirane iz Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP). Naloge MKGP so tudi reševanje pritožb na odločbe o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada na drugi stopnji in pripravljanje strokovnih in sistemskih rešitev na področju komasacij.

3.7 Melioracije

Ponavadi se pred komasacijo ali sočasno s komasacijo izvede tudi melioracija, kar se je pokazalo kot uspešno tudi v praksi. Melioracija je agrarna operacija s katero se izboljšajo lastnosti tal za uspešnejše pridelovanje poljskih kultur. Melioracijo delimo na hidromelioracijo in agromelioracijo. S hidromelioracijo se uredi talni vodni režim in obsega namakanje in osuševanje. Agromelioracija se izvaja z namenom izboljšanja fizikalnih, kemijskih in bioloških lastnosti tal (Prosen, 1993).

Melioracija obsega naslednje posege:

- regulacija vodotokov;
- osuševanje (odvajanje odvečne vode s površine zemljišča);
- namakanje (napeljevanje vode na zemljišče in dopolnjevanje vlažnosti na zemljišču);
- zaščita pred poplavami in erozijo (preprečevanje škodljivega delovanja vode);
- izboljšanje dostopov na kmetijsko zemljišče;
- poglobitev tal (menjavanje globine oranja);
- podrahljanje (rahljanje nepropustne plasti pod ornico – pod globino oranja);
- kalcifikacija ali apnenje (za zmanjšanje kislosti tal);
- humizacija ali humifikacija (navažanje organskih snovi, da se popravijo fizične, kemične in fiziološke lastnosti prsti).

4 VREDNOTENJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

4.1 Namen in zakonodaja vrednotenja kmetijskih zemljišč

Namen vrednotenja kmetijskih zemljišč je javen ali zaseben. Iz javnega vidika se kmetijska zemljišča vrednotijo zaradi obdavčenja, razlastitve in agrarnih operacij. Iz zasebnega vidika se kmetijska zemljišča vrednotijo zaradi prodaje, dedovanja, odškodnin za škode povzročene na kmetijskih zemljiščih, ipd. (Košir, Breznik, Maslo, 1999).

Aktualne zakonske podlage za vrednotenje kmetijskih zemljišč so:

- Navodilo za vrednotenje zemljišč komasacijskega sklada (UL SRS, št. 34/1988);
- Pravilnik za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel (UL SRS, št. 36/1984) in posebna priloga, ki je sestavni del tega pravilnika imenovana Obvezno navodilo za izvajanje pravilnika za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel;
- Pravilnik za katastrsko klasifikacijo zemljišč (UL SRS, št. 28/1979);
- Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda (UL SRS, št. 10/1987 in 30/1989).

4.2 Vrednotenje kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju

Večina držav nekdanje Avstro-Ogrske je prevzela in ohranila sistem vrednotenja zemljišč, ki ga je uvedla Avstro-Ogrska. Izboljšave, ki sta jih po razpadu Avstro-Ogrske uveljavili Nemčija in Avstrija, smo povzeli tudi mi. Tako smo imeli v nekdanji Jugoslaviji in imamo tudi sedaj v Sloveniji osnovni sistem ocenjevanja tal, prevzet iz nemško-avstrijske metodologije, ki je prirejen za slovenske razmere. Leta 1984 je bil objavljen Pravilnik za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel in posebna priloga tega pravilnika imenovana Obvezno navodilo za izvajanje pravilnika za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel, ki sta dobila ime "rjava knjižica". Rjava

knjižica je najprej veljala le za posodobitve vzorčnih parcel, kasneje pa se je začela uporabljati tudi pri vrednotenju kmetijskih zemljišč v komasacijah (Košir, Breznik, Maslo, 1999).

Vrednotenje kmetijskih zemljišč komasacijskega sklada in izdelava elaborata vrednotenja kmetijskih zemljišč je delo agronomov. Vrednotenje zemljišč komasacijskega sklada je eno od najpomembnejših del v komasacijskem postopku in je odločilno za pravilno upoštevanje kvalitete zemljišč pri novi razdelitvi zemljišč in pri reševanju ugovorov in pritožb. Metoda, postopek in poravnava razlik v vrednosti so določeni z Navodilom za vrednotenje zemljišč komasacijskega sklada (UL SRS, št. 34/1988).

4.2.1 Metoda vrednotenja zemljišč

Kmetijska zemljišča se vrednotijo po proizvodni sposobnosti in vrednosti prostora.

4.2.1.1 Proizvodna sposobnost

Proizvodna sposobnost je sposobnost zemljišča za pridelovanje kmetijskih kultur. Proizvodna sposobnost se določi v točkah na podlagi ocene pedoloških lastnosti (ocena tal) ter ocene mikroklimatskih in reliefnih vplivov.

4.2.1.1.1 Ocena tal

Ocena tal se določa na podlagi podatkov o geološki podlagi, razvojni stopnji tal, teksturi tal in vodnih razmerah. Ti podatki se pridobijo na podlagi izkopanih talnih profilov, sondiranja tal ter laboratorijskih analiz talnih vzorcev. Talni profil se izkoplje za vsak talni tip in za vsak vrednosti razred. Območje površine 1 ha se trikrat sondira, kjer pa se lastnosti tal pogosteje menjajo se število sondiranj poveča.

Ocena tal kmetijskih zemljišč se opravi v skladu s Pravilnikom za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel (UL SRS, št. 36/1984) in sestavnim

delom tega pravilnika imenovanim Obvezno navodilo za izvajanje pravilnika za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel.

Pri oceni tal kmetijskih zemljišč se upošteva:

- geološka podlaga;
- razvojna stopnja tal;
- tekstura tal;
- vodne razmere.

Geološka podlaga

Geološka podlaga ali trda matična kamnina je kamnina na kateri nastaja prst. Pri določanju geološke podlage se uporabljajo geološke karte.

Preglednica 1: Geološke podlage

Oznaka	Geološka podlaga
A	aluvialni sedimenti
	koluviji humozne prsti
B	karbonatni fluvioglacialni prod
	karbonatne morene
	karbonatni pobočni grušč
C	lapornati sedimenti
	flišni sedimenti
	sivica
	mehki apnenci
	karbonatne ilovice, peski in peščenjaki
Č	nekarbonatni fluvioglacialni prod
	nekarbonatne pleistocenske in terciarne ilovice
	nekarbonatni pliocenski peski in prodi
	nekarbonatne gline
D	glinasti skrilavci in peščenjaki
	kremenovi konglomerati
	magmatske in metamorfne kamenine
	apnenci in dolomiti
E	šota

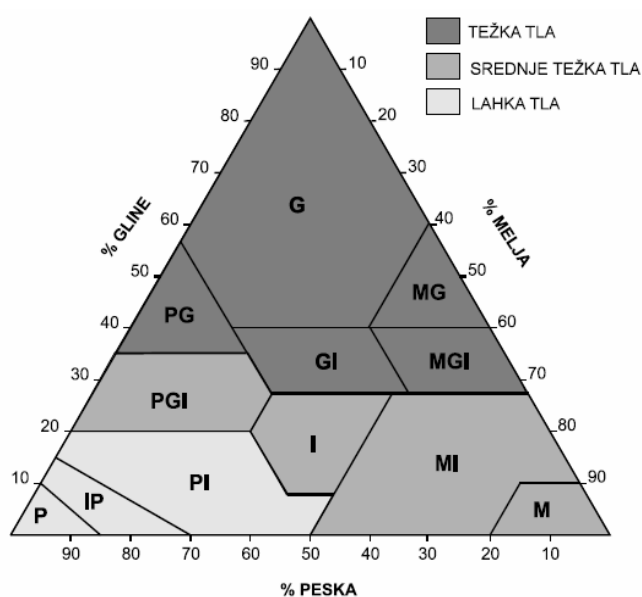
(Vir: Obvezno navodilo)

Razvojna stopnja tal

Za določitev razvojne stopnje tal je potrebno poznati tip tal, ki se določi iz podatkov izkopanega talnega profila. Ti podatki so: značilni horizonti, globina horizontov, vlažnost tal, količina in oblika organskih snovi, vsebnost karbonatov, reakcija tal – pH vrednost, struktura tal, konsistenca, drobljivost, barva tal, konkrecije (novotvorbe), biološka aktivnost in prehodi horizontov. Razvojna stopnja tal se določi posebej za njivska zemljišča in posebej za travniška zemljišča. Njivska zemljišča imajo 7 razvojnih stopenj, medtem ko imajo travniška zemljišča 5 razvojnih stopenj. Preglednica za razvrstitev njivskih in travniških zemljišč v razvojne stopnje je v prilogi (priloga B).

Tekstura tal

Tekstura tal je odvisna od količine in velikosti talnih mineralnih delcev – peska, gline in melja (manjših od 2 mm) ter izraža mehanično sestavo tal. Tekstura tal je relativno razmerje med količino peska, melja in gline v tleh. Tekstura tal se ugotovi na terenu s prstnim preizkusom prsti iz izkopanega talnega profila. Ugotavlja se granulacija (zrnatost), vezanost in sposobnost oblikovanja, na podlagi katerih se določi tekstura tal. Za natančno določitev teksture tal se talni vzorec analizira v laboratoriju. Pri določanju teksture tal je v pomoč teksturni trikotnik.



Slika 4: Teksturni trikotnik (vir: Suhadolc, Ruprecht, Zupan, 2005)

Preglednica 2: Tekstura tal

Oznaka	Tekstura tal
p	peščena
ip	ilovnato peščena
pi	peščeno ilovnata
m	meljasta
mi	meljasto ilovnata
i	ilovnata
gi	glinasto ilovnata
pgi	peščeno glinasto ilovnata
mgi	meljasto glinasto ilovnata
pg	peščeno glinasta
g	glinasta
mg	meljasto glinasta
š	šotna

(Vir: Obvezno navodilo)

Vodne razmere

Vodne razmere se ugotovijo ob izkopu talnega profila. Glede na vodne razmere se tla razvrstijo v pet stopenj (preglednica 3). Pri določanju vodnih razmer se opiše tudi vrsta vode (površinska, stagnirajoča, talna ali pobočna voda).

Preglednica 3: Vodne razmere

Stopnja	Opis tal
1	sveža tla z normalnim vodnim režimom
2	občasno nekoliko prevlažna ali presuha tla
3	zmerno vlažna ali suha tla
4	vlažna ali suha tla
5	mokra ali zelo suha tla

(Vir: Obvezno navodilo)

Ocena njivskih in travniških tal se določi z osnovnim in dopolnilnim točkovanjem.

Za **osnovno točkovanje** sta, na podlagi štirih parametrov (geološke podlage, razvojne stopnje tal, teksture tal in vodnih razmer), narejeni tabeli za točkovanje njivskih in travniških zemljišč. Tla primerna za njivsko obdelavo (njiva, vrt, hmeljišče, plantažni sadovnjak, vinograd) se točkujejo po njivski lestvici. Osnovni podatki za točkovanje zemljišč po njivski lestvici so geološka podlaga, razvojna stopnja tal in tekstura tal. Tla primerna za travnike in pašnike (ekstenzivni sadovnjak, travnik, barjanski travnik, pašnik) se točkujejo po travniški lestvici. Osnovni podatki za točkovanje zemljišč po travniški lestvici so razvojna stopnja tal, tekstura tal in vodne razmere.

Zbrani podatki določenega zemljišča se vnesejo v določeno preglednico (preglednica 4 ali preglednica 5) in določi se dosežen razpon osnovnih točk za oceno tal. Ponavadi se iz razpona točk izračuna povprečno število, ki predstavlja osnovno število točk ocene tal (t.i. srednja vrednost).

V **dopolnilnem točkovanju** se točkujejo: prisotnost skeleta v tleh, prisotnost aktivnega apna in prekoreninjenost travniških zemljišč. Za prisotnost skeleta in aktivnega apna se določijo odbitne točke, ki se odštejejo od osnovnih točk. Za prekoreninjenost travniških zemljišč se določijo dodatne točke, ki se prištejejo k osnovnim točkam.

Skelet so talni delci, ki imajo premer večji od 2 mm. Prisotnost skeleta v tleh se določa z odbitnimi točkami, različno za njivska in travniška tla. Odbitne točke se določijo na podlagi odstotka skeleta, debeline skeleta in razporeditve skeleta ter globine tal. Prisotnost skeleta zmanjšuje rodovitnost tal in otežuje obdelavo.

Odbitne točke za prisotnost aktivnega apna se določijo glede na odstotek vsebnosti aktivnega apna. Prisotnost aktivnega apna pomeni, da so tla kislila. Reakcija tal se določa s pH vrednostjo, ki je za kislila tla nižja od 6,6.

Prekoreninjenost tal se določa samo na travniških zemljiščih in je odraz pogojev za rast in razvoj rastlin. Upoštevajo se samo drobne korenine, medtem ko se korenine močvirnih rastlin,

ki segajo zelo globoko, ne upoštevajo. Dodatne točke se določijo za srednje gosto prekoreninjena tla, ki segajo preko 20 cm globoko.

Preglednica 4: Tabela za točkovanje njivskih tal

Tekstura	Skupina geološke podlage	Razvojne stopnje						
		1	2	3	4	5	6	7
		Število točk						
p	A		50-42	41-34	33-28	27-22	21-17	16-11
	Č		45-39	38-31	30-25	24-19	18-15	14 - 9
	D		45-39	38-31	30-25	24-18	17-14	13 - 8
ip	A	71-63	62-54	53-46	45-39	38-32	31-25	24-18
	B	71-63	62-54	53-46	45-39	38-32	31-25	24-18
	C	69-62	61-53	52-45	44-38	37-31	30-24	23-17
	Č	67-60	59-51	50-44	43-37	36-30	29-23	22-16
	D			50-44	43-37	36-30	29-23	22-16
m	A	80-72	71-63	62-55	54-47	46-40	39-33	32-25
	B	81-73	72-64	63-55	54-47	46-40	39-33	32-25
	C	78-70	69-62	61-54	53-46	45-39	38-32	31-24
	Č	75-68	67-60	59-52	51-45	44-38	37-31	30-23
	D		67-60	59-52	51-44	43-37	36-30	29-22
pi mi	A	90-81	80-72	71-64	64-56	55-48	47-41	40-32
	B	92-83	82-74	73-65	64-56	55-48	47-41	40-32
	C	88-80	79-71	70-62	61-54	53-47	46-40	39-31
	Č	84-76	75-68	67-60	59-53	52-46	45-39	38-30
	D		75-68	67-59	58-51	50-44	43-36	35-27
i	A	100-90	89-80	79-71	70-62	61-54	53-45	44-36
	B	100-92	91-83	82-74	73-65	64-56	55-46	45-36
	C	95-87	86-78	77-67	68-60	59-52	51-44	43-35
	Č	90-82	81-74	73-66	65-58	57-50	49-43	42-34
	D		82-74	73-65	64-56	55-47	46-39	38-30
gi	A	90-80	77-70	69-61	60-54	53-46	45-38	37-27
	B	86-76	79-73	72-64	63-56	55-48	47-39	38-28
	C	82-74	75-68	67-59	58-52	51-44	43-37	36-27
	Č		73-66	65-58	57-51	50-43	42-39	38-26
	D		73-66	65-57	56-49	48-40	39-32	31-23
pgi mgi pg	A		70-62	61-55	54-47	46-39	38-29	28-17
	C		69-60	59-53	52-45	44-38	37-28	27-17
	Č		67-60	59-53	52-45	44-38	37-28	27-17
	D		67-59	58-51	50-42	41-34	33-24	23-13
g mg	A		62-54	53-46	45-39	38-32	31-25	24-18
	C		60-52	51-45	44-38	37-30	29-23	22-16
	Č		59-51	50-44	43-37	36-30	29-23	22-16
	D		59-51	50-43	42-35	34-28	27-20	19-11
š	E			36-29	28-22	21-16	15-10	9-7

(Vir: Obvezno navodilo)

Preglednica 5: Tabela za točkovanje travniških tal

Tekstura	Razvojna stopnja	Vodne razmere				
		1	2	3	4	5
		Število točk				
p ip	1	60-51	50-43	42-35	34-28	27-20
	2	50-43	42-36	35-29	28-23	22-16
	3	41-34	33-28	27-23	22-18	17-12
	4	33-28	27-23	22-18	17-12	11-7
pi	1	73-64	63-54	53-45	44-37	36-28
	2	62-54	53-45	44-37	36-30	29-22
	3	52-45	44-37	36-30	29-24	23-17
	4	44-37	36-30	29-24	23-17	16-10
i gi mi	1	88-77	78-66	65-55	54-44	43-33
	2	75-65	64-55	54-46	45-38	37-28
	3	64-55	54-46	45-38	37-30	29-22
	4	54-46	45-38	37-30	29-22	21-15
pg pgi	1	83-72	71-62	61-52	51-41	40-31
	2	70-60	59-51	50-42	41-34	33-24
	3	57-49	48-40	39-33	32-26	25-19
	4	48-40	39-33	32-26	25-19	18-11
g mg mgi	1	77-66	65-57	56-47	46-38	37-28
	2	64-55	54-46	45-38	37-30	29-22
	3	52-45	44-37	36-30	29-23	22-15
	4	45-38	37-31	30-24	23-17	16-9
š	1	50-42	41-34	33-27	26-19	18-11
	2	44-37	36-30	29-23	22-16	15-9
	3	37-31	30-25	24-19	18-13	12-7
	4	30-25	24-19	18-13	12-7	6-1

(Vir: Obvezno navodilo)

4.2.1.1.2 Ocena mikroklimatskih in reliefnih vplivov

Ocena mikroklimatskih in reliefnih vplivov je popravek ocene tal zaradi neugodnih vplivov na rodovitnost tal in zaradi slabših pogojev za obdelovanje zemljišč. Število točk ocene tal se popravi zaradi neugodnega osonečenja zemljišč, vetra, osonečenja zemljišč, vpliva drevesnih korenin, izpostavljenosti pozebam, poplav in nagiba zemljišča.

Število točk proizvodne sposobnosti je enako številu točk ocene tal zmanjšano za število točk popravkov ocene tal (ocene mikroklimatskih in reliefnih vplivov). Zemljišče je proizvodno nesposobno, če so popravki ocene tal večji ali enaki kot ocena tal.

4.2.1.2 Vrednost prostora

Vrednost prostora je enotna vrednost, ki jo imajo vsa zemljišča na komasacijskem območju ter predstavlja 20 % števila točk proizvodne sposobnosti najboljšega vrednostnega razreda. Proizvodno nesposobna zemljišča imajo samo vrednost prostora.

4.2.2 Postopek vrednotenja zemljišč

V postopku vrednotenja zemljišč se zemljišča razvrstijo v vrednostne razrede, določi se vrednost vrednostnih razredov in vrednost parcel v cenilnih enotah.

4.2.2.1 Razvrščanje zemljišč v vrednostne razrede

Zemljišča se razvrstijo v vrednostne razrede glede na proizvodno sposobnost. Vrednostni razredi se označijo s črkami od A naprej, posebej za njive in posebej za travnike. Če so točke slabših njivskih zemljišč in boljših travniških zemljišč enake pa se označijo enotno od črke A naprej. V posameznem vrednostnem razredu so zemljišča s približno enako oceno proizvodne sposobnosti. Meje med vrednostnimi razredi se določijo na podlagi izkopanih talnih profilov in sondiranja.

Število vrednostnih razredov se določi glede na razpon med številom točk najslabšega in najboljšega zemljišča. Posameznemu vrednostnemu razredu se iz razpona točk določi srednja vrednost, ki predstavlja vrednost za 1 m² zemljišča. Razlika dveh sosednjih vrednostnih razredov ne sme biti manjša od 5 % točk slabšega razreda. Proizvodno nesposobna zemljišča se razvrstijo v poseben vrednosti razred.

4.2.2.2 Določanje vrednosti vrednostnih razredov v cenilnih enotah

Vrednostnim razredom se določi vrednost v cenilnih enotah za 1 m² zemljišča. Vrednost je vsota števila točk proizvodne sposobnosti in števila točk vrednosti prostora. Vrednost proizvodno nesposobnih zemljišč je enaka številu točk vrednosti prostora.

4.2.2.3 Določanje vrednosti parcel v cenilnih enotah

Vsaki parceli, ki se vloži v komasacijski sklad in je iz komasacijskega sklada dodeljena, se določi vrednost v cenilnih enotah. Vrednost parcele je zmnožek površine parcele v m² in vrednosti v cenilnih enotah za 1 m² ustreznega vrednostnega razreda. Vrednost parcele, na kateri so različni vrednosti razredi, se izračuna s seštevanjem vrednosti posameznih delov. Vrednost parcele v cenilnih enotah (c.e./m²) se izračuna z naslednjo enačbo (enačba 1).

$$V_p = (p_1 \cdot v_1 + p_2 \cdot v_2 + \dots + p_n \cdot v_n) \quad \text{Enačba (1): Izračun vrednosti parcele v cenilnih enotah}$$

V_p - vrednost parcele [c.e./m²]

p_1, p_2, p_n - površine delov parcel v m²

v_1, v_2, v_n - vrednost 1 m² zemljišča za posamezni vrednostni razred [c.e.]

4.2.3 Poravnava razlik v vrednosti

Določitev denarne vrednosti cenilne enote je potrebna zaradi denarne poravnave razlik v skupni vrednosti, med v komasacijski sklad vloženimi in iz sklada dodeljenimi zemljišči. Denarna vrednost cenilne enote se izračuna tako, da se cena 1 m² zemljišča najboljšega vrednostnega razreda deli s številom cenilnih enot tega vrednostnega razreda. Ceno zemljišča najboljšega vrednostnega razreda določi cenilec kmetijskih zemljišč po Enotni metodologiji za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda (UL SRS, št. 10/1987 in 30/1989).

4.3 Elaborat vrednotenja kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju

V postopku komasacije je potrebno izdelati več elaboratov in eden izmed njih je elaborat vrednotenja kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju. Elaborat vrednotenja kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju izdelata agronom, ki je opravil vrednotenje kmetijskih zemljišč.

Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (UL RS, št. 95/2004 in 98/2006) predpisuje, da mora elaborat vrednotenja kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju vsebovati naslednje sestavne dele:

- sklep o razgrnitvi predloga vrednotenja zemljišč;
- osnutek vabila na razgrnitev predloga vrednotenja zemljišč z dokazilom z vročilnicami vsem komasacijskim udeležencem;
- strokovne podlage za vrednotenje kmetijskih zemljišč;
- geografske in geomorfološke karakteristike območja;
- relativni podatki o klimi;
- obrazložitev metode dela;
- izkazana morebitna odstopanja od predpisane metodologije ter natančno navedeni vzroki za spremembo;
- opis talnih lastnosti, ki predstavljajo pridelovalni potencial posameznega vrednostnega razreda;
- lokacije izkopanih profilov in vzorcev za določitev meje med vrednostnimi razredi ter izris mej in označitev vrednostnih razredov na kopiji zemljiško-katastrskega načrta, z vrisanimi mejami katastrske občine in mejo komasacijskega območja;
- terenski opis izkopanih profilov in laboratorijskih preiskav;
- vrednosti posameznih zemljišč, vloženi v komasacijski sklad;
- omejitve, ki so vezane na morebitne izvedbene prostorske akte.

Na krajevno običajen način se razgrneta naslednja dela elaborata vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju:

- opis talnih lastnosti, ki predstavlja pridelovalni potencial posameznega vrednostnega razreda;
- lokacije izkopanih talnih profilov in vzorcev za določitev meje med vrednostnimi razredi ter izris mej in označitev vrednostnih razredov na kopiji zemljiško-katastrskega načrta, z vrisano mejo katastrske občine in mejo komasacijskega območja.

Komasacijski udeleženci lahko dajo svoje pripombe in predloge, o katerih odloča upravna enota. V primeru ugoditve pripomb in predlogov komasacijskih udeležencev se elaborat vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju dopolni ali popravi. Upravna enota nato izda sklep o potrditvi elaborata vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju.

4.4 Ocenjevanje vrednosti kmetijskih zemljišč v denarju

Enotno metodologijo za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda (UL SRS, št. 10/1987 in 30/1989) uporabljajo cenilci kmetijske in gozdarske stroke pri postavljanju vrednosti kmetijskih zemljišč in gozdov v denarju. Vrednost kmetijskih zemljišč in gozdov v denarju se uporablja pri prometu z zemljišči ter za pravične odškodnine ob razlastitvah ali prisilnih odvzemih. Vrednost kmetijskega zemljišča se izraža v rodovitnosti zemljišča in z vplivi ekonomskih dejavnikov. Rodovitnost je izražena s katastrsko kulturo in katastrskim razredom ter se kaže v možnosti rabe zemljišča in sposobnosti zemljišča za doseganje določenih hektarskih pridelkov.

Vrednost kmetijskega zemljišča se ugotovi na podlagi vrednosti proizvodnje za njivo 1. katastrskega razreda v 40-letnem časovnem obdobju. Vrednost določenega zemljišča se določi v številu točk glede na njive 1. katastrskega razreda. Število točk za posamezno katastrsko kulturo in katastrski razred je prikazano v naslednji preglednici (preglednica 6).

Preglednica 6: Točkovanje za ocenjevanje kmetijskih zemljišč

Katastrska kultura	Katastrski razred	Število točk
NJIVA	1	100
	2	90
	3	80
	4	70
	5	60
	6	50
	7	40
	8	30
TRAVNIK	1	75
	2	65
	3	55
	4	45
	5	35
	6	30
	7	25
	8	20
PAŠNIK	1	35
	2	30
	3	25
	4	20
	5	15
	6	10
	7-8	5

(Vir: Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda (UL SRS, št. 10/1987 in 30/1989))

Pri točkovanju za ocenjevanje kmetijskih zemljišč so možni naslednji popravki:

- travnikom, ki so primerni za njivsko obdelavo, se število točk poveča za 15 točk;
- za zemljišče, ki je izboljšano, vendar sprememba katastrskega razreda še ni izvedena, se upošteva katastrski razred, ki bi bil določen za dejansko kvaliteto zemljišča.

Pri določanju vrednosti proizvodnje za njive 1. katastrskega razreda se upoštevajo:

- povprečna setvena sestava na obravnavanem območju, ob upoštevanju naslednjih poljščin: pšenica (strna žita), deteljna (travne mešanice), oljna ogrščica (oljnice), krompir, koruza, sladkorna pesa, krmna pesa (krmne okopavine) in zelje (vrtnine);
- hektarski pridelki za poljščine (preglednica 7) kot povprečni hektarski pridelki na njivah 1. katastrskega razreda;

- mesečna ali letna povprečna odkupna cena za poljščine na podlagi statističnih podatkov posamezne občine;
- zemljišča vinogradov, intenzivnih sadovnjakov in hmeljišč se ocenijo enako kot njive, zemljišča ekstenzivnih sadovnjakov se ocenijo kot travniki in vrtovi se ocenijo kot dvakratna vrednost njiv.

Preglednica 7: Hektarski pridelki poljščin, ki jih je mogoče doseči na njivah 1. katastrskega razreda, pri različni kvalitetni stopnji tal in uporabi sodobne tehnologije

Poljščina	Kvalitetna stopnja tal		
	60-70	70-85	85-100
	Hektarski pridelek [t/ha]		
pšenica	5-6	6-7	7-9
koruza za zrnje	6,5-8	8-10	10-13
krompir	28-32	32-38	38-45
sladkorna pesa	35-42	42-50	50-60
deteljna, travne mešanice	7-9	9-11	11-13
oljna ogrščica	2-2,5	2,5-3	3-3,5
pesa	42-50	50-60	60-75
zelje	20-26	26-32	32-40

(Vir: Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda (UL SRS, št. 10/1987 in 30/1989))

Obrazložitev preglednice 7:

- kvalitetna stopnja tal je število točk, ki ga dobimo z osnovnim točkovanjem proizvodne sposobnosti tal, ob upoštevanju geološke podlage, razvojne stopnje tal, teksture tal in vodnih razmer;
- za sodobno tehnologijo se štejejo tehnološki normativi, ki jih določi ustrezna strokovna organizacija;
- zemljišča enakega katastrskega razreda imajo v različnih katastrskih okrajih lahko različno proizvodno sposobnost, zato so hektarski pridelki podani v razponu točk in cenilec strokovno oceni primerno višino hektarskega pridelka za obravnavano območje.

Osnovna vrednost določenega kmetijskega zemljišča je izražena v denarni vrednosti za 1 m² (npr. din/m²) in se določi z naslednjo enačbo (enačba 2).

$$V_z = P_1 \cdot V_p \cdot F \quad \text{Enačba (2): Izračun osnovne vrednosti kmetijskega zemljišča v denarju}$$

V_z - osnovna vrednost zemljišča

P_1 - število točk iz preglednice 6

V_p - vrednost proizvodnje

F - faktor 0,1 na m² njive 1. katastrskega razreda

Osnovna vrednost kmetijskega zemljišča v denarju se lahko poveča za največ 70 % osnovne vrednosti zaradi vpliva ekonomskih dejavnikov. Ti ekonomski dejavniki so:

- prometni položaj zemljišča: do 25 %;
- zmanjšanje zaokroženosti kompleksa zemljišč: do 15 %;
- zaščitenost kmetije: 15 %;
- tržnost kmetije: do 15 %;
- možnost uporabe mehanizacije: do 10 %.

V postopku vrednotenja kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju se določi vrednost kmetijskega zemljišča v denarju za zemljišče najboljšega vrednostnega razreda. S tem se določi vrednost cenilne enote v denarju, ki je nujno potrebna za poravnavo razlik v vrednosti, med v komasacijski sklad vloženi in iz komasacijskega sklada dodeljenimi zemljišči.

Primer določitve vrednosti kmetijskega zemljišča v denarju je prikazan v prilogi (priloga C).

4.5 Katastrska klasifikacija zemljišč

Po končanem postopku komasacije in vzpostavljeni novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada na terenu, je potrebno novo stanje evidentirati v zemljiškem katastru. Za vpis v

zemljiški kataster je potrebno geodetski upravi predložiti dokončno odločbo o novi razdelitvi zemljišč, elaborat nove razdelitve zemljišč in elaborat katastrske klasifikacije zemljišč.

Katastrska klasifikacija zemljišč po Pravilniku za katastrsko klasifikacijo zemljišč (UL SRS, št. 28/1979) obsega uvrščanje proizvodno sposobnih zemljišč (kmetijskih in gozdnih zemljišč) v katastrske kulture in katastrske razrede ter njihovo evidentiranje v zemljiškem katastru. V zemljiškem katastru se vodijo naslednje katastrske kulture: njiva, vrt, plantažni sadovnjak, ekstenzivni sadovnjak, vinograd, hmeljišče, travnik, barjanski travnik, pašnik, trstičje, gozdna plantaža in gozd. Glede na proizvodno sposobnost zemljišča se za vsako katastrsko kulturo določi največ osem katastrskih razredov, tako da so 1. razredi najboljši in 8. najslabši. Proizvodna sposobnost zemljišča se ugotavlja glede na naravne in gospodarske pogoje za kmetijsko oziroma gozdno proizvodnjo. Ti naravni in gospodarski pogoji so: rodovitnost tal, vpliv klime na rodovitnost tal, nagib zemljišča, razgibanost zemljišča, vodne razmere, dostopnost na zemljišče, oddaljenost zemljišča od gospodarskih središč in možnost uporabe mehanizacije pri obdelavi. Zemljišča se uvrščajo v posamezne katastrske kulture po določenih merilih.

Temeljna teritorialna enota za katastrsko klasifikacijo je katastrski okraj, ki obsega sosednje katastrske občine z enakimi naravnimi in gospodarskimi pogoji za kmetijsko in gozdno proizvodnjo. V Sloveniji imamo 42 katastrskih okrajev in 2698 katastrskih občin.

Osnovni podatki za katastrsko klasifikacijo znotraj katastrskega okraja so: vrste katastrskih kultur, število katastrskih razredov za vsako katastrsko kulturo in vzorčne parcele za vsak katastrski razred posamezne katastrske kulture. Za vsak katastrski razred vsake katastrske kulture se določi najmanj ena vzorčna parcela v katastrskem okraju. Vzorčna parcela je parcela, ki je povprečne velikosti, povprečno proizvodno sposobna, se nahaja v večjem kompleksu parcel iste katastrske kulture in katastrskega razreda ter je po vsej svoji površini enako proizvodno sposobna. Za preverjanje, vzdrževanje, dopolnjevanje in posodobitev vzorčnih parcel skrbi Geodetska uprava RS. Za vsak katastrski okraj se izdelata in vzdržuje elaborat, tako imenovani operat o osnovah za katastrsko klasifikacijo, ki obsega:

- pregled vrst katastrskih kultur in števila katastrskih razredov po posameznih katastrskih kulturah;

- opis naravnih pogojev (relief, klima, geološka podlaga, talne razmere) in njihove primernosti za kmetijsko in gozdno proizvodnjo;
- opis gospodarskih pogojev za kmetijsko in gozdno proizvodnjo ter značilnosti in obseg te proizvodnje;
- seznam vzorčnih parcel, ki vsebuje naslednje podatke za vsako vzorčno parcelo: občina, katastrska občina, številka parcele, katastrska kultura, katastrski razred, površina, katastrski dohodek parcele, podatki o lastniku oziroma uporabniku parcele, opis tal, klima, mikroklima, relief na parceli, opis pogojev za uporabo mehanizacije, oddaljenost parcele od naselja, grafični prikaz lokacije vzorčnih parcel na topografski karti merila 1:50000 in katastrski načrt vsake vzorčne parcele z označbo mesta, kjer je bil izkopan in opisan talni profil.

Katastrska klasifikacija se opravi tako, da se vsaki proizvodno sposobni parceli določi katastrska kultura in katastrski razred v primerjavi z vzorčno parcelo, ki je obravnavani parceli najbolj podobna glede na naravne in gospodarske pogoje. Katastrski agronom ali gozdar⁶ na terenu vodi zapisnik o katastrski klasifikaciji zemljišč in navede vzorčno parcelo, glede na katero je bil določen katastrski razred. Zapisnik o katastrski klasifikaciji je sestavni del elaborata, ki ga izdelata geodetsko podjetje ter ga preda geodetski upravi.

Na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN, UL RS, št. 47/2006) se bodo, pet let po uveljavitvi tega zakona, podatki o vrstah rabe zemljišč ter katastrskih kulturah in katastrskih razredih po uradni dolžnosti izbrisali iz centralne baze zemljiškega katastra. ZEN uvaja vodenje proizvodne sposobnosti zemljišč v obliki bonitetnih točk oziroma bonitete zemljišča, ki se vodi za vsako parcelo. Do izbrisa se bo proizvodna sposobnost zemljišč vodila vzporedno na podlagi katastrske klasifikacije in bonitete zemljišč. Bonitiranje zemljišč bodo opravljali agronomi in gozdarji z visokošolsko izobrazbo, ki bodo opravili izpit za bonitiranje in pridobili pooblastilo za bonitiranje s strani Geodetske uprave RS. Področje bonitiranja zemljišč urejajo: Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč, Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč in Pravilnik o izpitu za bonitiranje in o pooblastilu za bonitiranje.

⁶ Katastrski agronom ali gozdar mora imeti pooblastilo Geodetske uprave RS za izvajanje katastrske klasifikacije zemljišč.

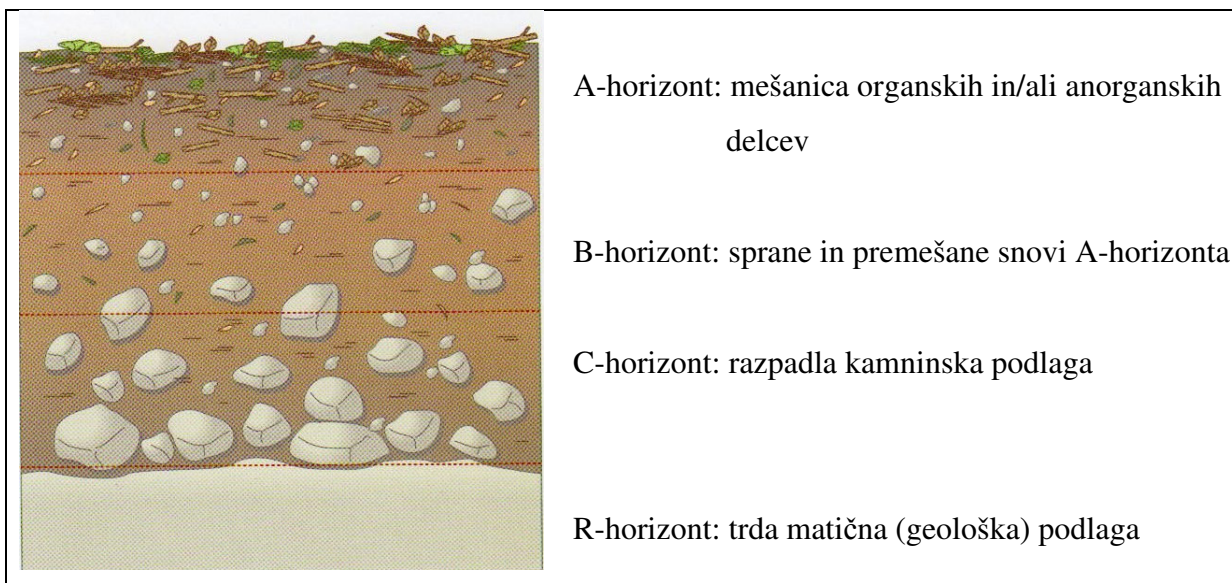
4.6 Terenske raziskave⁷

Ključni del za vrednotenje, ocenjevanje in katastrsko klasifikacijo kmetijskih zemljišč so terenske raziskave, kjer se cenilci in izvedenci kmetijske stroke ter katastrski agronomi seznanijo z naravnimi in gospodarskimi pogoji za kmetijsko proizvodnjo.

Pred odhodom na teren si je potrebno pripraviti naslednja gradiva in pripomočke: pregledne topografske karte (1:50000, 1:25000), geološke karte (1:25000, 1:100000), pedološke karte (1:50000, 1:25000), pregledni katastrski načrt (1:5000, 1:10000), DOF – digitalni ortofoto, merski trak, višinomer, naklonomer, razdaljemer, kompas, trirobna merila za katastrske načrte in karte, pedološke sonde različnih premerov (F40 mm za težka tla in F70 mm za lažja tla), terenske pH metre za merjenje kislosti tal, lončke za jemanje in merjenje vzorcev, barvni atlas tal, osebno terensko opremo, lopato, etikete, vrečke za vzorce tal, razne tabele za vpisovanje podatkov, dnevnik, itd.

Za oceno tal je potrebno izkopati talne profile. Talni profil je navpičen prerez skozi tla, od površine do trde matične podlage. Za pregled talnega profila se izkoplje pedološka jama velikosti 1 m² in globoka od 1,2-1,5 m oziroma do matične podlage. Pri izkopu talnega profila se pokažejo vodoravne plasti – horizonti, ki se razlikujejo po pedogenetskih lastnostih (barvi, teksturi, strukturi, novotvorbah, vlagi, itd.). Vsak tip tal ima značilno sestavo horizontov (slika 5).

⁷ Vir: Košir, J., Breznik, B., Maslo, G. 1999. Vrednotenje kmetijskih in gozdnih zemljišč. Priročnik za vrednotenje, ocenjevanje in katastrsko klasifikacijo zemljišč.



Slika 5: Osnovni horizonti prsti (vir: Tola, 2005)

Lokacijo talnih profilov je potrebno pazljivo določiti, tako da le-ti predstavljajo specifične lastnosti obravnavanega območja. Pri vrednotenju zemljišč se za vsak vrednostni razred izkoplje vsaj en talni profil. Prav tako se talni profili izkopljejo pri katastrski klasifikaciji zemljišč in pri določanju vzorčnih parcel.

Za parcelo, na kateri je izkopan talni profil, se zapišejo naslednji podatki: katastrska kultura, katastrski razred, površina, ime katastrskega okraja, ime in šifra katastrske občine, ime kraja, številka parcele, številka detajlnega lista, koordinate profila, ime in naslov lastnika parcele in druge opombe. Opiše se tudi vrsta dejanske kulture, nadmorska višina, nagib, ekspozicija, razgibanost, relief, ovire za obdelavo zemljišča, dostopnost do zemljišča, oblika parcele, vodne razmere in erozija na parceli.

Mesto izkopa talnega profila se natančno opiše, vriše v katastrski načrt in odčitajo se koordinate talnega profila. Talni profil se opiše s podatki o:

- geološki podlagi, teksturi tal, vodnih razmerah;
- eroziji tal – odnašanje tal s površinsko vodo;
- talnih horizontih, globini horizontov in prehodih horizontov;
- barvi – odvisna je od količine organskih snovi, oksidov železa, mangana, vlažnosti, itd. Določa se z barvnim atlasom (Munsell soil color chart).;

- prisotnosti skeleta;
- strukturi – način združevanja primarnih talnih delcev (gline, melja in peska);
- prisotnosti organske snovi (humus);
- konsistenci – stopnja povezanosti primarnih talnih delcev med seboj. Določa se plastičnost in lepljivost;
- drobljivosti;
- vsebnosti karbonatov;
- reakciji tal – pH vrednost;
- vlažnosti – količina vode v tleh;
- prekoreninjenosti – gostota drobnih korenin;
- novotvorbah – konkretije;
- biološki aktivnosti – ugotavlja se na podlagi rovov in izmečkov, ki kažejo na delovanje deževnikov.

Podatki talnih profilov se vpisujejo v različne vnaprej pripravljene preglednice. Za pridobitev natančnejših podatkov so potrebne laboratorijske analize talnih vzorcev.

Rezultati terenskega raziskovanja so osnova za vrednotenje proizvodno sposobnih zemljišč, ocenjevanje vrednosti kmetijskih zemljišč v denarju, katastrsko klasifikacijo zemljišč in za davčne namene (katastrski dohodek). Uporabljajo se pri planiranju, urejanju in izkoriščanju kmetijskih zemljišč.

5 ANALIZA VREDNOTENJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ NA KOMASACIJSKEM OBMOČJU V KONKRETNIH PRIMERIH

Analiza vrednotenja kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju je opravljena na treh komasacijskih območjih, in sicer na komasacijskem območju doline Sejanskega potoka, Trgovišče in doline Lešnice pri Ormožu.

5.1 Vrednotenje kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju doline Sejanskega potoka

Vrednotenje kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju doline Sejanskega potoka je opravil Kmetijski zavod Maribor, Strokovna služba za raziskavo tal in prehrano rastlin, v postopku komasacije na komasacijskem območju doline Sejanskega potoka, leta 1982.



Slika 6: Kmetijska zemljišča na komasacijskem območju doline Sejanskega potoka

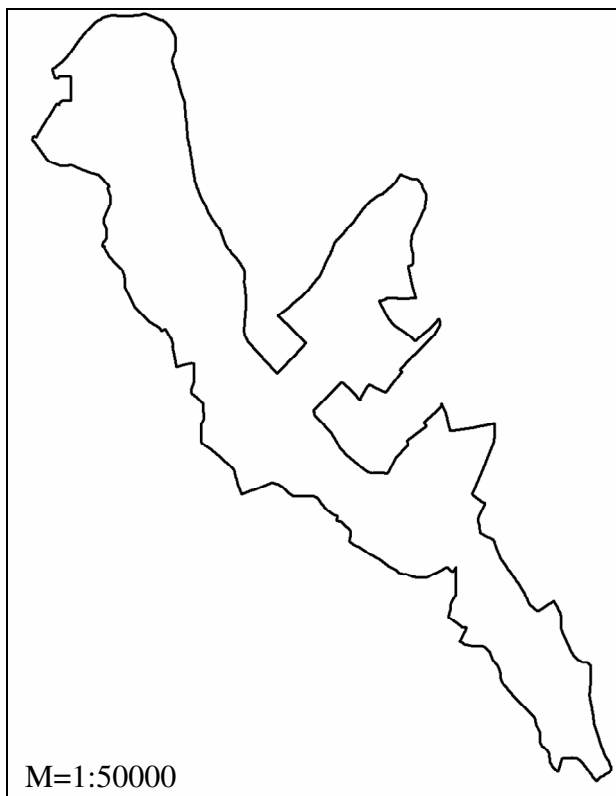
5.1.1 Uvod

Vrednotenje zemljišč na komasacijskem območju doline Sejanskega potoka je bilo opravljeno v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih (UL SRS, št. 1-5/79), Navodilom za izvajanje komasacij kmetijskih zemljišč (UL SRS, št. 22-28/81) in Navodilom o vrednotenju zemljišč komasacijskih skladov, ki ga je izdala Geodetska uprava SRS.

Zaradi predhodno izvršenih regulacijskih, hidromelioracijskih in agromelioracijskih del je bilo vrednotenje zemljišč oteženo. Ponekod ni bilo mogoče ugotoviti pedoloških značilnosti ter dejanske katastrske kulture in katastrskega razreda. Te podatke so povzeli iz pedološke karte iz leta 1976 in zemljiškega katastra.

5.1.2 Splošne značilnosti komasacijskega območja

Komasacijsko območje obsega dolino Sejanskega potoka od naselja Savci, mimo Bratonečic, Sejanecv do Sodincev ter zemljišča iznad doline in meri 435 ha. Dolina je dolga skoraj 7 km in široka do 1 km. Na obeh straneh doline so rebrasti grebeni z majhnimi dolinami, ki vodijo do Sejanskega potoka. Struga Sejanskega potoka je bila pred regulacijo zelo zavita, večkrat zajezena ter zaraščena z grmovjem, jelšami in vrbami, zato je potok večkrat poplavljal. Na poplavnem območju (v dolini) so bili pretežno travniki, izven poplavnih območjih (obronkih doline) pa njive. Komasacijsko območje doline Sejanskega potoka je prikazano na naslednji sliki (slika 7).



Slika 7: Obod komasacijskega območja doline Sejanskega potoka (vir: DKN)

5.1.3 Pedogeneza tal in talne enote

Dolino Sejanskega potoka sestavljajo aluvialni nanosi, glinasto meljaste teksture, zemljišča nad dolino pa sestavljajo pleistocenske ilovice z meljasto teksturo. Talni horizonti zemljišč v dolini še niso dokončno izoblikovani, tla so bolj globoka in bolj humusna kot na pleistocenskih ilovicah nad dolino, kjer so se razvila psevdoglejena tla. Dolinska tla imajo večjo proizvodno sposobnost kot psevdoglejena tla. Za slabše pridelovalne pogoje dolinskih in obrobni tal so krivi tudi lastniki zemljišč, ki niso čistili glavnih in stranskih vodotokov, jarkov, psevdoglejena tla so obdelovali preplitko in brez ukrepov poglobljanja, humifikacije in apnenja tal.

Na komasacijskem območju so bile ugotovljene naslednje talne enote:

- pobočni psevdoglej, srednje globoki;
- pobočni psevdoglej, plitki;
- obrečna tla, srednje močno oglejena;
- obrečna tla, močno oglejena;
- obrečna tla, močvirna šotna tla.

Talne enote se med seboj razlikujejo po pridelovalnih pogojih, po katastrskih kulturah in katastrskih razredih. Pobočna psevdogleja sta pod njivami in izven poplavnega območja. Razlikujeta se samo po globini tal, zato sta razdeljena na srednje globoki in plitki pobočni psevdoglej. Srednje močno oglejena tla, močno oglejena tla in močvirna šotna tla so izrazito dolinska ter so pod travniki in pod vplivom površinske in talne vode. Obrečna oglejena tla se razlikujejo po globini in intenziteti oglejevanja. Močvirna šotna tla vsebujejo plasti organske mase (šote), ki so ponekod debele tudi več kot 1 m. Na takih tleh je kljub dolgotrajnim specifičnim hidro in agromelioracijskim ukrepom intenzivna travniška ali njivska proizvodnja vprašljiva.



Slika 8: Dolina Sejanskega potoka

Pedološke značilnosti (ki ustrezajo katastrskim kulturam in katastrskim razredom), bodoča raba ter potrebni hidromelioracijski in agromelioracijski ukrepi za posamezno talno enoto so prikazani v naslednji preglednici (preglednica 8).

Preglednica 8: Pedološke značilnosti, bodoča raba in potrebni ukrepi za posamezno talno enoto

Talna enota	Pedološke značilnosti ustrezajo katastrski kulturi in katastrskemu razredu	Bodoča raba	Hidromelioracijski in agromelioracijski ukrepi
pobočni psevdoglej, srednje globok	kultura: njive razred: 2., 3., 4.	izključno njive	poglobitev, podrahljanje, humifikacija, apnenje
pobočni psevdoglej, plitek	kultura: njive razred: 4., 5.	izključno njive	poglobitev, apnenje podrahljanje
obrečna tla, srednje močno oglejena	kultura: travniki razred: 4.	travniki ali njive	osuševanje, apnenje, gnojenje, globoko
obrečna tla, močno oglejena	kultura: travnik razred: 6., 7.	travniki ali njive	oranje, podrahljanje
obrečna tla, močvirna šotna	kultura: travniki, pašniki razred: 6., 7.	vprašljiva, skoraj nemogoča	postopno osuševanje, globoko oranje

(Vir: Elaborat vrednotenja zemljišč komasacijskega sklada doline Sejanskega potoka, 1982)

5.1.4 Opis vrednostnih razredov ter izračun aproksimacijskih vrednosti

Na komasacijskem območju doline Sejanskega potoka je bilo določenih pet vrednostnih razredov, ki odgovarjajo ugotovljenim talnim enotam.

Pri vrednotenju zemljišč sta se upoštevala podatka o katastrski kulturi in katastrskem razredu. Za vrednotenje njivskih zemljišč so se upoštevali podatki o geološki podlagi, razvojni stopnji tal in teksturi tal, pri travniških zemljiščih pa tekstura tal, razvojna stopnja tal in vodne razmere. Pri določanju razvojne stopnje tal so upoštevali naslednje omejevalne faktorje: fiziološka globina tal, globina značilnih horizontov, vodno zračni režim celotnega profila, teksturni razred, humus v A horizontu in zasičenost tal z bazami.



Slika 9: Sejanski potok

Preglednica 9: Določitev vrednostnih razredov na komasacijskem območju

Vrednostni razred	Geološka podlaga	Razvojna stopnja tal	Vodne razmere	Tekstura tal	Razpon točk	Odstotek komasacijskega območja [%]
1	Č	5	/	mi	52-46	3
2	Č	6	/	mi	45-39	42
3	/	2	3	mg	45-38	30
4	/	3	4	mg	29-22	15
5	/	4	3	š	18-13	10

(Vir: Elaborat vrednotenja zemljišč komasacijskega sklada doline Sejanskega potoka, 1982)

Preglednica 10: Vrednostni razredi, relativni odnosi in denarna vrednost

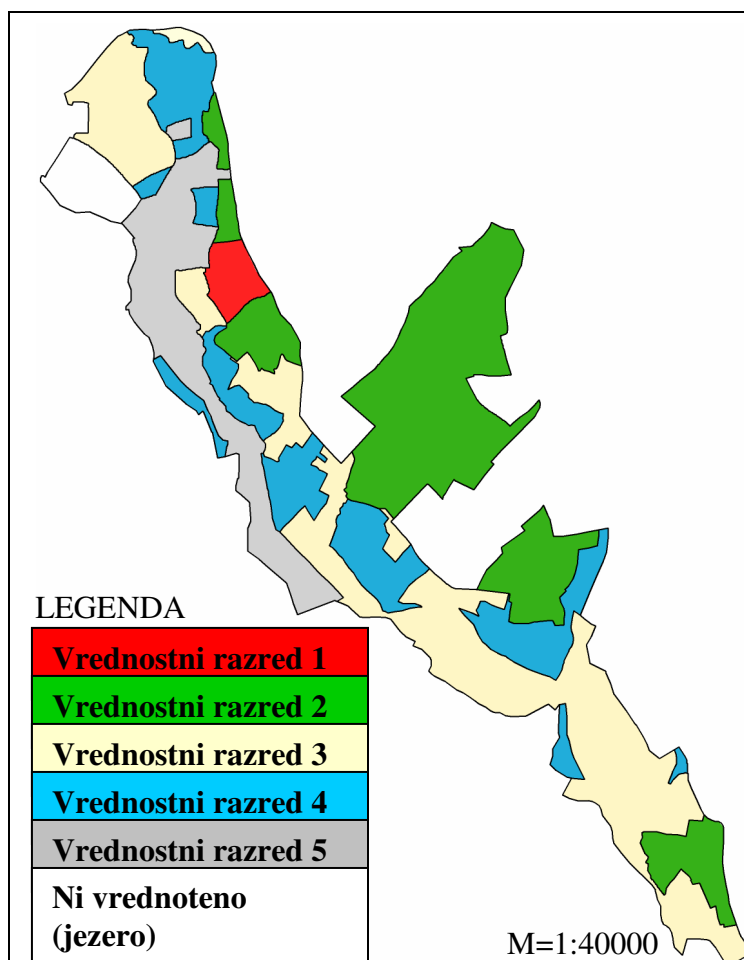
Vrednostni razred	Razpon točk	Srednja vrednost	Relativni odnosi	Denarna vrednost [din/m²]
1	52-46	49	1,00	12,00
2	45-39	42	1,17	10,25
3	45-38	41	1,20	10,00
4	29-22	26	1,90	6,12
5	18-13	15	3,26	3,68

(Vir: Elaborat vrednotenja zemljišč komasacijskega sklada doline Sejanskega potoka, 1982)



Slika 10: Akumulacijsko jezero (Savski ribnik)

Posamezni vrednostni razredi na komasacijskem območju doline Sejanskega potoka so prikazani na naslednji sliki (slika 11).



Slika 11: Vrednostni razredi na komasacijskem območju doline Sejanskega potoka (vir: Elaborat vrednotenja zemljišč komasacijskega sklada doline Sejanskega potoka, 1982)

5.2 Vrednotenje kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju Trgovišče

Vrednotenje kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju Trgovišče je opravila Višja agronomska šola Maribor, v postopku komasacije komasacijskega območja Trgovišče, leta 1985.



Slika 12: Kmetijska zemljišča na komasacijskem območju Trgovišče

5.2.1 Splošni podatki o zemljiščih komasacijskega sklada

Lokacija in geomorfologija

Komasacijsko območje Trgovišče z južne strani omejuje struga reke Pesnice in struga odtočnega kanala s HC Srednja Drava II (HC Formin), na severni strani cesta Ptuj-Ormož in železniška proga Velika Nedelja-Ormož, na zahodu naselje Osluševci in na vzhodu vzhodni del katastrske občine Velika Nedelja. Celotno komasacijsko območje meri 1032 ha in zajema zemljišča v naseljih Osluševci, Cvetkovci, Trgovišče ter Mihovci pri Veliki Nedelji.



Slika 13: Kanal HC Formin



Slika 14: Obod komasacijskega območja Trgovišče (vir: DKN)

Komasacijsko območje je rahlo razgibana ravnina, nagib terena je majhen in komaj zadošča za hiter odvod vode v izravnanih strugah vodotokov. To pomeni, da v vodotokih, ki nimajo izravnane struge in so le-te obrasle, voda odteka počasi in poplavlja okoliška zemljišča. Nevarnost poplav obstaja predvsem ob Sejanskem potoku in ob delu reke Pesnice.

V času terenskih raziskav v novembru 1984 in marcu ter aprilu 1985 so potekala na komasacijskem območju melioracijska dela. Opravljeni so bili poseki dreves, čiščenje terena in izkopani melioracijski jarki. Izkopani material še ni bil v celoti poravnan. Terensko delo vrednotenja je zato potekalo hitreje, saj so iz izkopanih jarkov na dolgih linijah lahko opazovali spreminjanje talnih profilov. Na mestu, kjer je bila melioracija že skoraj v celoti opravljena, vrednotenje stanja pred melioracijo ni bilo mogoče, zato so iz tedanjega stanja (po melioraciji) sklepali na prejšnje stanje.

Približno polovico površin komasacijskega območja so predstavljale povprečno dobre njive, preostalo površino so predstavljali travniki, le manjši del pa gozd (ni bil predmet komasacije in se ni vrednotil).



Slika 15: Reka Pesnica

Klima

Klimo na komasacijskem območju so označili kot subalpinsko. Karakteristike klime so podane na podlagi 17-letnega povprečja podatkov o padavinah in temperaturah meteorološke postaje Pragersko v obdobju 1956-1972. Iz podatkov lahko razberemo:

- vegetacijska doba traja od aprila do novembra;
- skoraj skozi vse leto se pojavlja presežek vlage, razen v poletnih mesecih je zaznano majhno pomanjkanje;
- pogosta so temperaturna odstopanja spomladi in jeseni, zato pridelovanje poljščin, ki so občutljive na nizke temperature, ni zanesljivo.

Na komasacijskem območju so klimatske razmere dokaj izenačene, z majhnimi in težko dokazljivimi mikroklimatskimi razlikami, ki pa jih pri vrednotenju kmetijskih zemljišč niso upoštevali.

Za prikaz klime na komasacijskem območju Trgovišče, bi bolj ustrezali podatki meteorološke postaje Ptuj ali Zavrč, ki sta bližje obravnavanemu komasacijskemu območju. Izvajalec vrednotenja s temi podatki ni razpolagal, zato so bili uporabljeni podatki meteorološke postaje Pragersko. Ker so razlike v podatkih o padavinah in temperaturah meteoroloških postaj zelo

majhne, so uporabljeni podatki primerni za prikaz klime na komasacijskem območju Trgovišče.

Geološki podatki

Na celotnem komasacijskem območju Trgovišče je geološka podlaga aluvialna naplavina, le na ozkem severnem delu je diluvialna naplavina (fluvioglacialni prod). Aluvialne naplavine so posledica delovanja reke Pesnice in Sejanskega potoka in posredno tudi reke Drave, ki je zaustavljala visoke vode reke Pesnice ter Sejanskega potoka in posledično se je nanašalo veliko količin materiala. Diluvialne naplavine pa so posledica delovanja reke Drave. Material, ki so ga prinesle vode, izhaja iz srednjih in zahodnih delov Slovenskih goric ter je silikatni prod.

5.2.2 Pedološki podatki

Na celotnem komasacijskem območju prevladujejo obrečna tla. Ob Sejanskem potoku se kažejo znaki oglejevanja, ki ga povzroča visok nivo podtalnice. Zaznane so naslednje teksture tal: meljasto ilovnata, ilovnato meljasta, meljasta, glinasto meljasta in peščeno ilovnata. Najtežja oblika tal so glinasto meljasta tla, najlažja oblika tal pa so peščeno ilovnata tla.

Humusni del je na njivskih in travniških površinah, vendar različne debeline in globine. Prepustnost tal za vlago je na celotnem komasacijskem območju zmerna. Reakcija tal nakazuje, da gre pretežno za mlada tla z nevtralno ali slabo bazično reakcijo. Analize za ugotavljanje oskrbljenosti tal z osnovnimi hranili so pokazale, da so tla, tako njive kot travniki, v mejah slabe založenosti s hranili.



Slika 16: Njivska zemljišča

5.2.3 Izvedba vrednotenja tal

Celotno komasacijsko območje je bilo sondirano in izkopanih je bilo 56 talnih profilov. Od teh jih je bilo 21 na terenu morfološko opisanih, iz 8 profilov pa so bili vzeti vzorci za laboratorijske analize. Narejene so bile naslednje laboratorijske analize: določitev mehanske sestave tal (tekstura tal), reakcija tal in zaloge fiziološko aktivnih količin fosforja in kalija ter določitev količine humusa. Analize za določanje količine kalcija v obliki karbonatov niso opravili, ker ga v takšnih tleh ni v velikih količinah.

Pri vrednotenju kmetijskih zemljišč so upoštevali morfološke lastnosti talnih profilov in podatke iz laboratorijskih analiz, ki so jih v primeru neskladij ponovno preverili.

Rezultati ocene tal za 21 talnih profilov z doseženim razponom točk in določeno srednjo vrednostjo so prikazani v naslednji preglednici (preglednica 11).

Preglednica 11: Rezultati ocene tal izkopanih talnih profilov

Številka profila	Geološka podlaga	Tekstura tal	Razvojna stopnja	Vodne razmere	Razpon točk	Srednja vrednost
1	aluvij – A	meljasta ilovica	5	/	55-48	50
2	aluvij – A	melj	5	/	46-40	46
3	aluvij – A	meljasta ilovica	5	/	55-48	49
4	/	meljasta ilovica	3	2	44-37	44
5	aluvij – A	meljasta ilovica	5	/	55-48	49
6	diluvij – Č	peščena ilovica	5	/	52-46	49
7	diluvij – Č	peščena ilovica	5	/	52-46	48
8	/	meljasta ilovica	3	2	44-37	43
9	aluvij – A	meljasta ilovica	5	/	55-48	49
10	aluvij – A	meljasta ilovica	5	/	55-48	50
11	/	ilovnati melj	3	2	44-37	44
12	/	ilovnati melj	3	2	44-37	44
13	/	ilovnati melj	3	2	44-37	37
14	diluvij – Č	meljasta ilovica	5	/	52-46	49
15	aluvij – A	melj	5	/	46-40	44
16	aluvij – A	ilovnat pesek peščena ilovica	5	/	38-32 52-46	42
17	aluvij – A	peščeno meljasta ilovica	5	/	55-48	48
18	/	ilovnati melj	3	4	29-24	25
19	/	ilovnati melj	3	4	29-24	27
20	/	ilovnati melj	3	4	29-24	24
21	/	ilovnati melj	3	5	23-17	21

(Vir: Elaborat vrednotenja kmetijskih zemljišč komasacijskega kompleksa Trgovišče, 1985)

Profili 18-21 so bili izkopani neposredno ob Sejanskem potoku, kjer so melioracijska dela že bila izvedena in je bilo potrebno podrobnejše pregledovanje za ocenitev prejšnjih lastnosti tal.



Slika 17: Sejanski potok

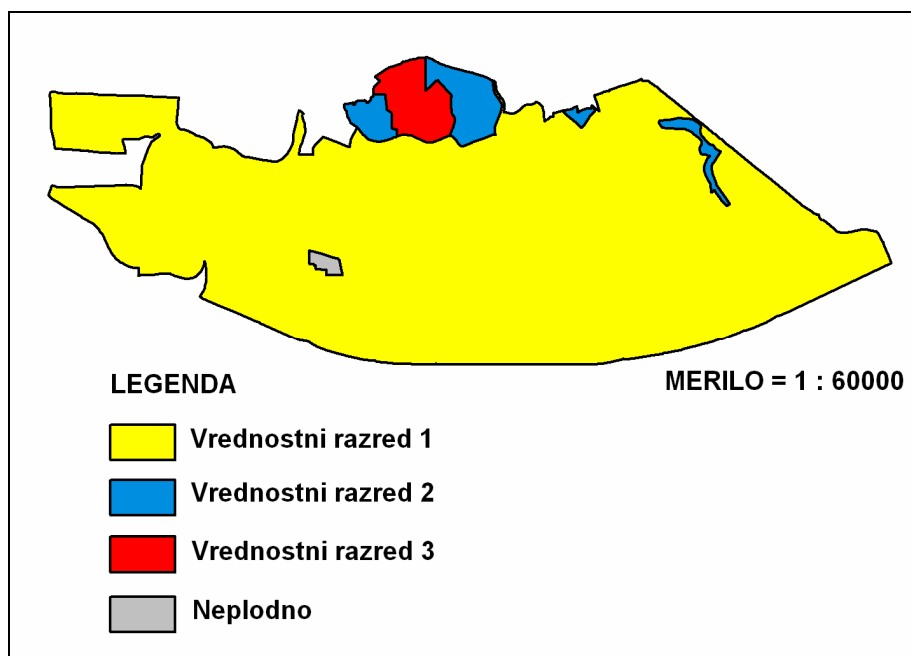
Na podlagi rezultatov ocene tal talnih profilov so razvrstili zemljišča v tri vrednostne razrede (preglednica 12). V prvi vrednostni razred so uvrstili njivska zemljišča ocenjena s 50-42 točkami. Ker je imelo največ zemljišč 48-50 točk, so aritmetično sredino 46,1 zaokrožili na 47 točk. V drugi vrednostni razred so uvrstili travniška zemljišča z vodnimi razmerami 2 ali 3, ki so bila ocenjena s 44-37 točkami. Prevladujejo zemljišča z nekaj manj kot 37 točkami, zato je za drugi vrednostni razred srednja vrednost 36 točk. V tretji vrednostni razred so uvrstili travniška zemljišča z vodnimi razmerami 4 ali 5, ki so bila ocenjena z 27-21 točkami. Aritmetični sredini 24 točk so dodali eno točko, saj večino zemljišč dosega več kot 24 točk. Tako je za tretji vrednosti razred srednja vrednost 25 točk. Četrta vrednosti razred predstavlja nerodovitna zemljišča, ki imajo samo vrednost prostora.

Preglednica 12: Vrednostni razredi na komasacijskem območju Trgovišče

Vrednostni razred	Razpon točk	Srednja vrednost	Denarna vrednost [din/m²]	Relativni odnosi
1	50-42	47	115,20	1,00
2	44-37	36	98,60	1,17
3	27-21	25	80,00	1,44
4	/	/	40,00	2,88

(Vir: Elaborat vrednotenja kmetijskih zemljišč komasacijskega kompleksa Trgovišče, 1985)

Posamezni vrednostni razredi na komasacijskem območju Trgovišče so prikazani na naslednji sliki (slika 18).



Slika 18: Vrednostni razredi na komasacijskem območju Trgovišče (vir: Elaborat vrednotenja zemljišč komasacijskega kompleksa Trgovišče, 1985)

5.2.4 Zaključek

Vrednotenje zemljišč na komasacijskem območju Trgovišče obsega kmetijska zemljišča in gozdna zemljišča, ki so bila izkrčena in prevedena v kmetijsko rabo. Gozdovi znotraj komasacijskega območja niso predmet komasacije in vrednotenja. Kmetijska zemljišča so razvrstili v tri vrednostne razrede.

Pri vrednotenju ni bilo mogoče vrednotiti sprememb, ki so nastale na nekaterih zemljiščih zaradi izvajanja melioracijskih del, predvsem glede poslabšanja odvodnjavanja površinskih voda. Iz vrednotenja je bilo izločeno tudi območje velikosti 1,5-2 ha, na katerem je delovala betonarna in po odselitvi le-te ni bilo vzpostavljeno stanje za aktivno kmetijsko rabo. Iz vrednotenja so bila izvzeta tudi sadna drevesa, gozdna drevesa in druge naprave, ki v postopku komasacije niso spremenila lastnikov.

Za menjavo zemljišč različnih vrednostnih razredov so pri izračunu relativnih odnosov uporabili denarne vrednosti, namesto točkovne vrednosti (srednja vrednost) posameznega vrednostnega razreda. Denarne vrednosti vrednostnih razredov so določili na sledeč način: prometna vrednost najboljšega kmetijskega zemljišča je na koncu leta 1985 v SV Sloveniji znašala okrog 200 din/m². Ocenili so, da vrednost prostora znaša 40 din/m², ostalih 160 din/m² pa je vrednost proizvodne sposobnosti zemljišča. Tako je ena točka znašala 1,60 din/m². Vrednost 1 m² zemljišča v denarju posameznega vrednostnega razreda so izračunali z naslednjo enačbo (enačba 3).

$$V_{VR} = VP + V_{SR} \cdot V_T$$

Enačba (3): Izračun vrednostnega razreda v denarju na komasacijskem območju Trgovišče

V_{VR} - vrednost 1 m² zemljišča posameznega vrednostnega razreda v denarju [din/m²]

VP - vrednost prostora

V_{SR} - srednja (točkovna) vrednost vrednostnega razreda

V_T - vrednost ene točke, ki znaša 1,60 din/m²

5.3 Vrednotenje kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju doline Lešnice pri Ormožu

Vrednotenje kmetijskih zemljišč na komasacijskem območja doline Lešnice pri Ormožu je opravil Inštitut za hmeljarstvo in pivovarstvo Žalec, v postopku komasacije komasacijskega območja doline Lešnice pri Ormožu, leta 1989.



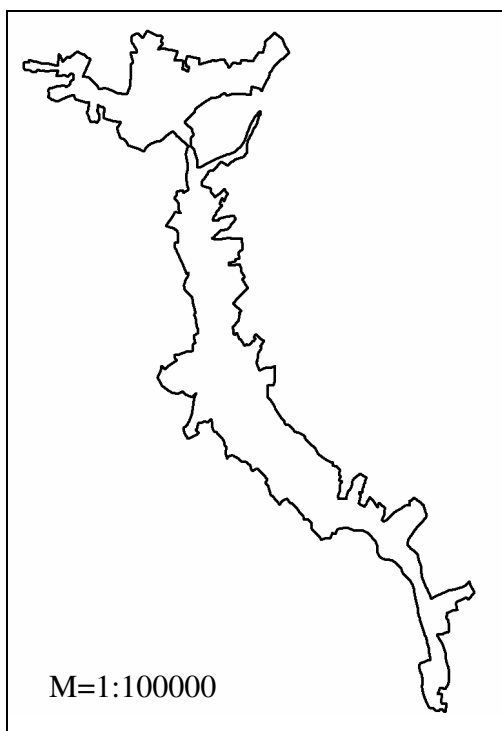
Slika 19: Kmetijska zemljišča na komasacijskem območju doline Lešnice pri Ormožu

5.3.1 Uvod

Razdrobljene in majhne parcele kmetijskih zemljišč zmanjšujejo produktivnost in proizvodno sposobnost tal, možnost obdelave z mehanizacijo je majhna in izguba časa je velika. Razdrobljenost parcel ponavadi ovira tudi izvedbo melioracij, saj morajo biti hidromelioracijski jarki zasnovani tako, da odvedejo čim več odvečne vode in ne glede na parcelne meje. Zato izvedba melioracijskih del zahteva tudi izvedbo komasacije.

5.3.2 Geografska oznaka

Komasacijsko območje doline Lešnice pri Ormožu zajema kmetijska zemljišča od naselja Lešnica, ki leži v jugovzhodnem delu komasacijskega območja, do naselja Sveti Tomaž, ki leži v severozahodnem delu komasacijskega območja. Komasacijsko območje meri 735 ha. Komasacijsko območje doline Lešnice pri Ormožu je prikazano na naslednji sliki (slika 20).



Slika 20: Obod komasacijskega območja doline Lešnice pri Ormožu (vir: DKN)

5.3.3 Metode dela

Določitev proizvodne sposobnosti tal in razvrstitev kmetijskih zemljišč v vrednostne razrede je bilo izvedeno v skladu s Pravilnikom za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel (Uradni list SRS, št. 36/84) in Obveznim navodilom za izvajanje pravilnika za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel.

Terenska dela so zajemala ugotavljanje trenutne rabe tal, konfiguracije terena, osončenja in urejenosti odvodnjavanja. Za preučevanje pedoloških lastnosti so uporabili izkopane hidromelioracijske jarke ter izkopali talne profile in odvzeli vzorce tal za laboratorijske analize. Za sondiranje so uporabili holandski sveder in žlebičasto sondo.

5.3.4 Pedogenetski faktorji

Pedogenetski faktorji pomenijo vpliv dejavnikov na oblikovanje tal in proizvodno sposobnost tal. Upoštevali so vpliv naslednjih dejavnikov: geološke podlage, vode, vegetacije, reliefa ter človeški vpliv (izvedba hidromelioracijskih del in strojnega planiranja).

Na komasacijskem območju doline Lešnice pri Ormožu je bilo ugotovljenih več geoloških podlag. V dolini ob potoku Lešnica so aluvialno-koluvialni nanosi, na pobočjih pa so pleistocenske gline in ilovice.



Slika 21: Dolina Lešnice pri Ormožu

Komasacijsko območje doline Lešnice pri Ormožu spada v obrobno območje subpanonske klime. Karakteristike klime so:

- hladne zime in vroča poletja;
- vegetacijska doba traja od aprila do septembra;
- odnos padavin in temperatur kaže na vlažno klimo.

Na ravninskem delu prevladujejo travniki, na obrobem nekoliko dvignjenem terenu in grebenih pa so njive. Z regulacijo potoka Lešnica in urejenim odvodnjavanjem so se izboljšale vodno-zračne lastnosti zemljišč.

5.3.5 Pedološke značilnosti

Za določitev razvojnih stopenj tal in talnih tipov so izkopali talne profile. Za ugotovitev razširjenosti posameznih talnih tipov so si pomagali s sondiranjem. Odvzeli so tudi vzorce prsti za fizikalne in kemične analize v laboratoriju. Ugotovljeni so bili naslednji talni tipi:

- aluvialno-koluvialna rjava tla, amfiglejna, meljasto ilovnata do meljasto glinasta tla;
- globok in močno izražen glej – psevdoglej;
- srednje globoka distrična rjava psevdoglejena tla;
- globok in močno izražen pobočni psevdoglej;
- meljasto ilovnat in srednje izražen ravninski psevdoglej.

5.3.6 Opis kriterijev in značilnosti vrednostnih razredov ter izračun aproksimacijskih vrednosti

Vrednotenje zemljišč na komasacijskem območju doline Lešnice pri Ormožu je bilo izvedeno glede na razvojne stopnje tal, talne tipe, rabo tal in ob upoštevanju omejevalnih faktorjev: globina humusnega horizonta, globina značilnih horizontov, fiziološka globina tal, konsistenca tal, teksturna sestava tal, nagib, osončenje, poplavnost in raba tal. Proizvodno sposobna zemljišča so bila razvrščena v šest vrednostnih razredov. Značilnosti vrednostnih razredov so prikazane v naslednji preglednici (preglednica 13).



Slika 22: Dolina in obronki doline Lešnice pri Ormožu

Preglednica 13: Značilnosti vrednostnih razredov

Vrednostni razred	Talni tip	Tekstura tal	Raba tal
A	distrična rjava psevdoglejena tla	ilovnata do meljasto ilovnata tla	njivske površine in sadovnjaki
B	pobočni psevdoglej, psevdoglejena tla	ilovnata	pretežno njivske površine, tudi travniške površine
C	aluvialno-koluvialna oglejena tla	ilovnata do meljasto ilovnata	njivske in travniške površine
D	aluvialno-koluvialno amfiglejena tla in ravninski psevdoglej	peščeno glinasta ilovnata, meljasto ilovnata, meljasta	pretežno travniške površine, tudi njivske površine
E	glej in psevdoglej	meljasto glinasta ilovnata tla	pretežno travniške površine, tudi njivske površine
F	glinasti talni tip: amfiglej	meljasto glinasta ilovnata tla	travniške površine (močvirna vegetacija)

(Vir: Vrednotenje zemljišč komasacijskega območja doline Lešnice pri Ormožu, 1989)

Z izvedenimi hidromelioracijskimi deli so se vodne razmere na zemljiščih v dolini, ki so bila večkrat poplavljeni in zamočvirjena, izboljšala. Izjema so zemljišča v vrednostnem razredu F, ki so še naprej močvirnata. Zemljišča na pobočjih so izpostavljena močni eroziji. V vrednostne razrede C, D in E spadajo njivska in travniška zemljišča, ki so bila ločeno vrednotena in imajo različen razpon točk ter določeno enako srednjo vrednost.

5.3.7 Prikaz vrednostnih razredov z razponom točk ter relativnim odnosom med posameznimi razredi

Doseženi razponi točk, določene srednje vrednosti ter vrednosti v cenilnih enotah in relativni odnosi za vseh šest vrednostnih razredov proizvodno sposobnih zemljišč so prikazani v naslednji preglednici (preglednica 14). Vrednostni razred G predstavlja proizvodno nesposobna zemljišča in ima samo vrednost prostora, ki znaša 14 točk.

Preglednica 14: Vrednostni razredi na komasacijskem območju doline Lešnice pri Ormožu

Vrednostni razred	Razpon točk	Srednja vrednost	Vrednost v cenilnih enotah	Zamenjalna vrednost
A	75-68	72	86	1,00
B	73-66	69	83	1,04
C	njive	54	68	1,33
	travniki			
D	njive	45	59	1,60
	travniki			
E	njive	39	53	1,84
	travniki			
F	29-22	27	41	2,66
G	/	/	14	6,25

(Vir: Vrednotenje zemljišč komasacijskega območja doline Lešnice pri Ormožu, 1989)

Ker spada komasacija na komasacijskem območju doline Lešnice pri Ormožu med nedokončane komasacije, podatkov za prikaz vrednostnih razredov na tem komasacijskem območju ni bilo mogoče pridobiti.



Slika 23: Potok Lešnica

5.3.8 Fizikalne in kemične lastnosti tal

Fizikalne in kemijske analize so izdelali na desetih vzorcih tal, analize za določitev mehanične sestave tal (velikost talnih delcev – zrnastost) na 44 vzorcih, odvzetih na 22 mestih, na osmih mestih pa so opravili še analize za določitev fosforja, kalija, reakcije tal in odstotka humusa.

Rezultate analiz so podali v tabelah, iz katerih lahko zaključimo naslednje: reakcija tal je pretežno kislja, zaloga fosforja je slaba, vsebnost kalija je srednja, delež humusa je večji na travniških površinah kot na njivskih, tla so ilovnata, kapaciteta za vodo je srednja do velika, kapaciteta za zrak je srednja, tla lahko zadržijo velik odstotek fiziološke vlage.

5.4 Primerjava analiziranih vrednotenj kmetijskih zemljišč na komasacijskih območjih

Analizirani primeri vrednotenj kmetijskih zemljišč na komasacijskih območjih doline Sejanskega potoka, Trgovišče in doline Lešnice pri Ormožu se v nekaterih sestavinah malo, v nekaterih pa zelo razlikujejo. Obravnavana vrednotenja kmetijskih zemljišč na komasacijskih območjih ne vsebujejo vseh potrebnih sestavin, ki jih predpisuje današnja zakonodaja (ki je bila takrat šele v nastajanju). V naslednji preglednici (preglednica 15) je prikazana vsebina vrednotenja kmetijskih zemljišč za posamezno komasacijsko območje.

Prvi razliki, ki ju opazimo med obravnavanimi primeri vrednotenj kmetijskih zemljišč na komasacijskih območjih, so izvajalci in leta izvajanja vrednotenja, saj so vse tri primere vrednotenja izvedle različne ustanove v letih 1982-1989.

Opisni del vsebine vrednotenja, ki obsega opis območja, strokovne podlage, metodo dela, pedološke lastnosti, klimatske razmere, opis talnih profilov in laboratorijske analize, je dobro izveden in nazorno opisan. Rezultati laboratorijskih analiz so predstavljeni v preglednicah. V vseh treh primerih so bila pred vrednotenjem izvedena melioracijska dela, ki so otežila in/ali olajšala delo vrednotenja.

Preglednica 15: Primerjava vrednotenj kmetijskih zemljišč na komasacijskih območjih

Vsebina vrednotenja kmetijskih zemljišč komasacijskega območja	Komasacijsko območje		
	doline Sejanskega potoka	Trgovišče	doline Lešnice pri Ormožu
Izvajalec vrednotenja	Kmetijski zavod Maribor	Višja agronomska šola Maribor	Inštitut za hmeljarstvo in pivovarstvo Žalec
Leto vrednotenja	1982	1985	1989
Opis območja	*	*	*
Strokovne podlage	*		*
Metoda dela		*	*
Pedološke lastnosti	*	*	*
Klimatske razmere		*	*
Opis talnih profilov in laboratorijske analize	*	*	*
Opis vrednostnih razredov	*	*	*
Ocena tal vrednostnih razredov	*	*	
Osnovno točkovanje	*	*	*
Srednja vrednost	*	*	*
Dopolnilno točkovanje			
Popravek ocene tal			
Vrednost prostora		*	*
Vrednost v cenilnih enotah			*
Vrednost v denarju	*	*	
Relativni odnosi	*	*	*

Največje razlike med primeri se pojavljajo pri oceni tal, določanju srednje vrednosti ter določanju vrednosti vrednostnih razredov v cenilnih enotah in denarju. V nobenem primeru niso izvedli dopolnilnega točkovanja za oceno tal ter niso upoštevali popravkov ocene tal.

V primeru vrednotenja kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju doline Sejanskega potoka je natančno opisana ocena tal za vrednostne razrede ter opravljeno osnovno točkovanje z razponom točk in srednjo vrednostjo, ki je izračunana kot povprečje. Dopolnilno točkovanje, popravek ocene tal in vrednost prostora ni upoštevano. Relativni odnosi med vrednostnimi razredi so izračunani iz srednje vrednosti. Navedena je vrednost vrednostnih razredov v denarju, vendar brez razlage. Vrednosti v cenilnih enotah ni.

V primeru vrednotenja kmetijskih zemljišč komasacijskega območja Trgovišče je opisana ocena tal in opravljeno osnovno točkovanje z razponom točk za talne profile, na podlagi katerih so nato zemljišča razvrščena v vrednostne razrede. Srednja vrednost je določena in ni enaka povprečju. Dopolnilno točkovanje in popravek ocene tal ni upoštevano. Opisana je določitev vrednosti vrednostnih razredov in vrednosti prostora v denarju. Iz denarnih vrednosti so določeni relativni odnosi med vrednostnimi razredi. Vrednosti v cenilnih enotah ni.

V primeru vrednotenja kmetijskih zemljišč komasacijskega območja doline Lešnice pri Ormožu ocena tal ni natančno opisana za posamezne vrednostne razrede. Opravljeno je osnovno točkovanje z razponom točk in določeno srednjo vrednostjo, ki ni povprečje. Dopolnilno točkovanje in popravek ocene tal ni upoštevano. Vrednost prostora je določena v točkah in predstavlja 20 % točk najboljšega vrednostnega razreda. Relativni odnosi so določeni na podlagi srednje vrednosti. Vrednost vrednostnih razredov je določena samo v cenilnih enotah.

5.5 Statistični podatki na analiziranih komasacijskih območjih

V spodnjih preglednicah (preglednice 16, 17, 18) so prikazani statistični podatki o stanju pred komasacijo in po komasaciji na komasacijskih območjih doline Sejanskega potoka, Trgovišče

in doline Lešnice pri Ormožu. Iz osnovnih podatkov o površini komasacijskega območja (A), številu komasacijskih udeležencev (B) in številu parcel na komasacijskem območju (C) so izračunane: povprečna površina zemljišč na komasacijskega udeleženca (D), povprečno število parcel na komasacijskega udeleženca (E), povprečna velikost parcele (F) in povprečno število parcel na hektar (G). Osnovni podatki so pridobljeni iz arhivskih podatkov o komasacijskih območjih na Območni geodetski upravi Ptuj, Izpostavi Ormož. Statistični podatki so izračunani z naslednjimi enačbami (enačbe 4, 5, 6, 7).

$$D = \frac{A}{B} \quad \text{Enačba (4): Izračun povprečne površine zemljišč na komasacijskega udeleženca}$$

$$E = \frac{C}{B} \quad \text{Enačba (5): Izračun povprečnega števila parcel na komasacijskega udeleženca}$$

$$F = \frac{A}{C} \quad \text{Enačba (6): Izračun povprečne velikosti parcele}$$

$$G = \frac{1[ha]}{F[ha]} \quad \text{Enačba (7): Izračun povprečnega števila parcel na hektar}$$

Preglednica 16: Statistični podatki komasacijskega območja doline Sejanskega potoka

	Pred komasacijo	Po komasaciji
Površina komasacijskega območja	435 ha	
Število komasacijskih udeležencev	145	120
Število parcel na komasacijskem območju	1363	396
Povprečna površina zemljišč na komasacijskega udeleženca	30000 m ²	36250 m ²
Povprečno število parcel na komasacijskega udeleženca	9	3
Povprečna velikost parcele	3191 m ²	10985 m ²
Povprečno število parcel na hektar	3,1	0,9

Preglednica 17: Statistični podatki komasacijskega območja Trgovišče

	Pred komasacijo	Po komasaciji
Površina komasacijskega območja	1032 ha	
Število komasacijskih udeležencev	702	622
Število parcel na komasacijskem območju	2810	1264
Povprečna površina zemljišč na komasacijskega udeleženca	14701 m ²	16592 m ²
Povprečno število parcel na komasacijskega udeleženca	4	2
Povprečna velikost parcele	3673 m ²	8165 m ²
Povprečno število parcel na hektar	2,7	1,2

Preglednica 18: Statistični podatki komasacijskega območja doline Lešnice pri Ormožu

	Pred komasacijo	Po komasaciji
Površina komasacijskega območja	735 ha	
Število komasacijskih udeležencev	480	395
Število parcel na komasacijskem območju	2253	1124
Povprečna površina zemljišč na komasacijskega udeleženca	15313 m ²	18608 m ²
Povprečno število parcel na komasacijskega udeleženca	5	3
Povprečna velikost parcele	3262 m ²	6539 m ²
Povprečno število parcel na hektar	3,0	1,5

Na vseh treh analiziranih komasacijskih območjih (preglednice 16, 17, 18) dobimo podobne rezultate:

- število komasacijskih udeležencev se je zmanjšalo;
- število parcel na komasacijskem območju se je zmanjšalo;
- povprečna površina zemljišč na komasacijskega udeleženca se je povečala;

- povprečno število parcel na komasacijskega udeleženca se je zmanjšalo;
- povprečna velikost parcele se je povečala;
- povprečno število parcel na hektar se je zmanjšalo.

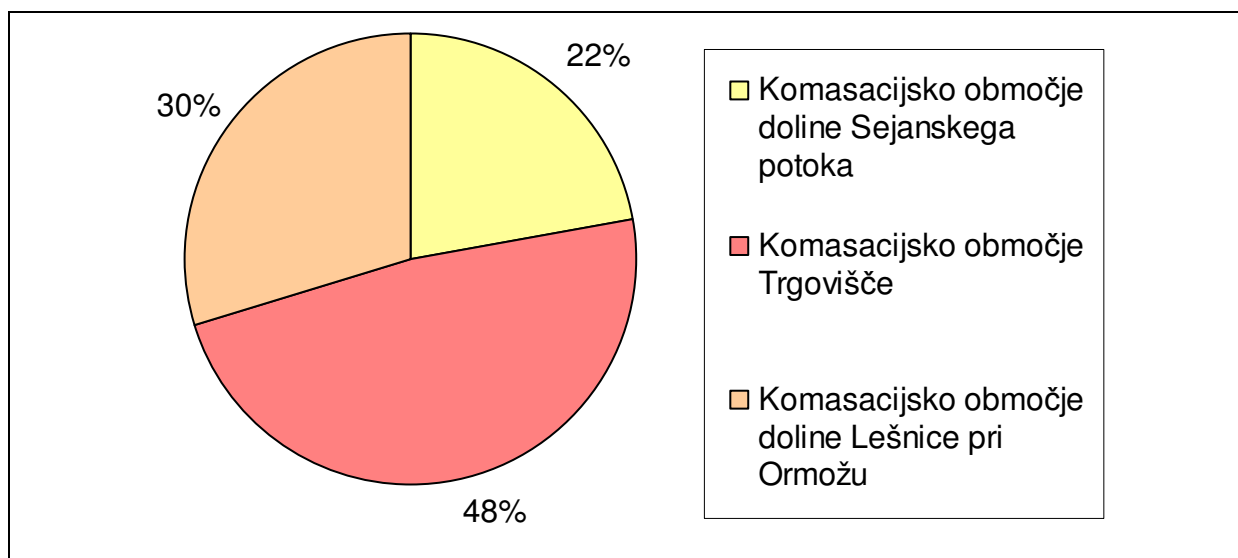
Iz rezultatov lahko sklepamo, da je glavni cilj komasacije, to je združevanje razdrobljenih parcel, bil izpolnjen. Zmanjšanje števila komasacijskih udeležencev in povečanje površin zemljišč na komasacijskega udeleženca nam pove, da se je v komasaciji uredilo tudi lastništvo.

5.6 Anketa komasacijskih udeležencev

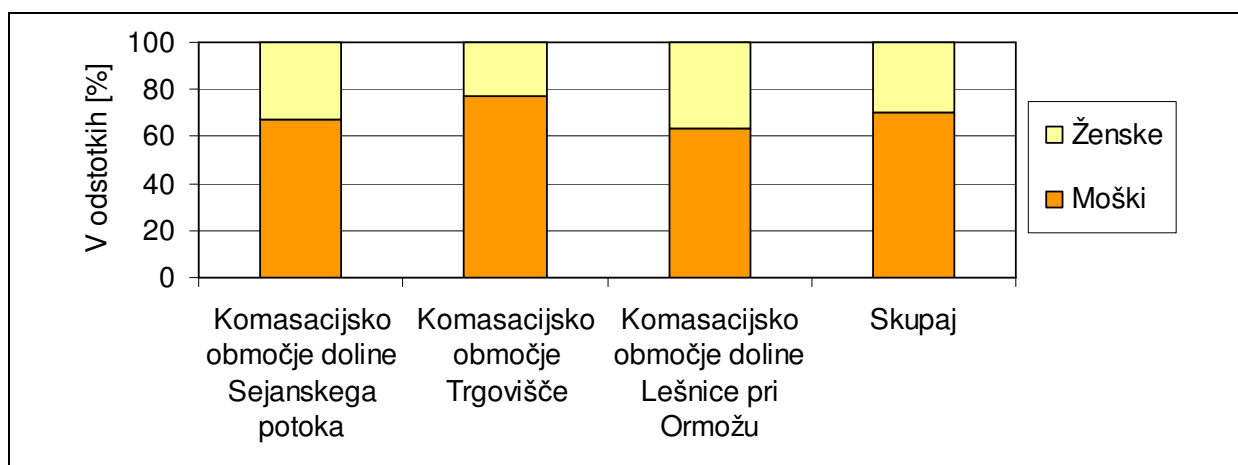
Znano je, da med komasacijskimi udeleženci, ki ne poznajo ali ne verjamejo v pozitivne učinke komasacij, prevladujejo negativni odzivi. Izvedbi komasacije nasprotujejo zaradi različnih bojazni, da bodo dobili slabša zemljišča, kot so jih vložili v komasacijo, da se bo njihovo posestvo zmanjšalo ter da bodo morali kriti stroške komasacije. Tisti komasacijski udeleženci, ki so uvideli dobre strani komasacije, pa so za izvedbo komasacije (Prosen, 1987).

Med komasacijskimi udeleženci na analiziranih komasacijskih območjih doline Sejanskega potoka, Trgovišče in doline Lešnice pri Ormožu, smo z anketo preverili kakšno mnenje imajo o izvedenih komasacijah danes, po več kot 15 letih.

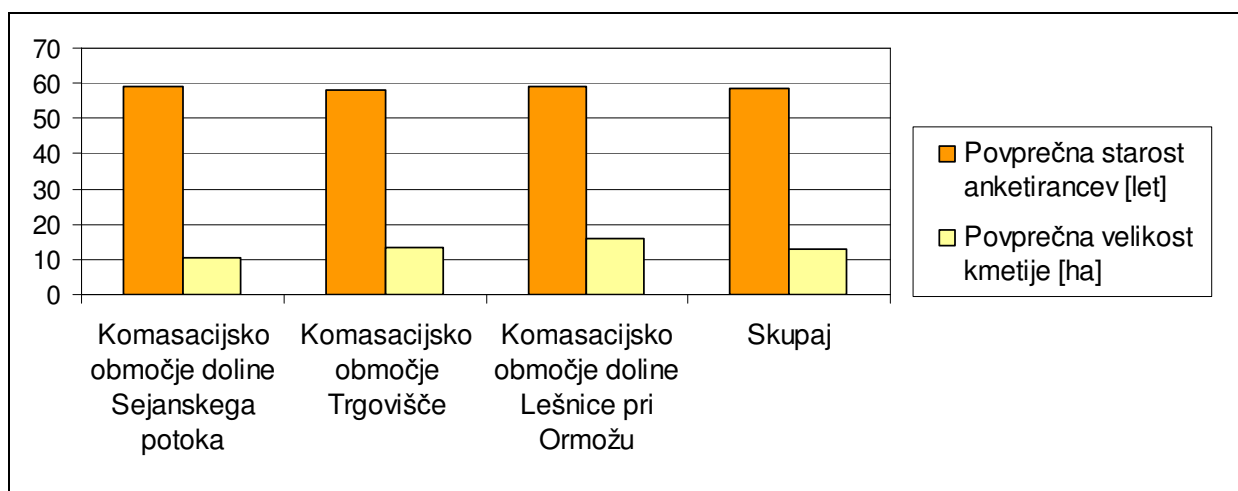
Na anketo je odgovorilo 27 komasacijskih udeležencev, kar pomeni, da smo zajeli 27 kmetij na komasacijskih območjih doline Sejanskega potoka, Trgovišče in doline Lešnice pri Ormožu. Skupaj je v anketi sodelovalo 70 % moških in 30 % žensk, katerih povprečna starost je 58 let. Kmetije obdelujejo povprečno 13 hektarjev kmetijskih zemljišč. Podatke o anketirancih na posameznem komasacijskem območju prikazujejo naslednji grafikoni (grafikoni 1, 2, 3).



Grafikon 1: Anketiranci po komasacijskih območjih

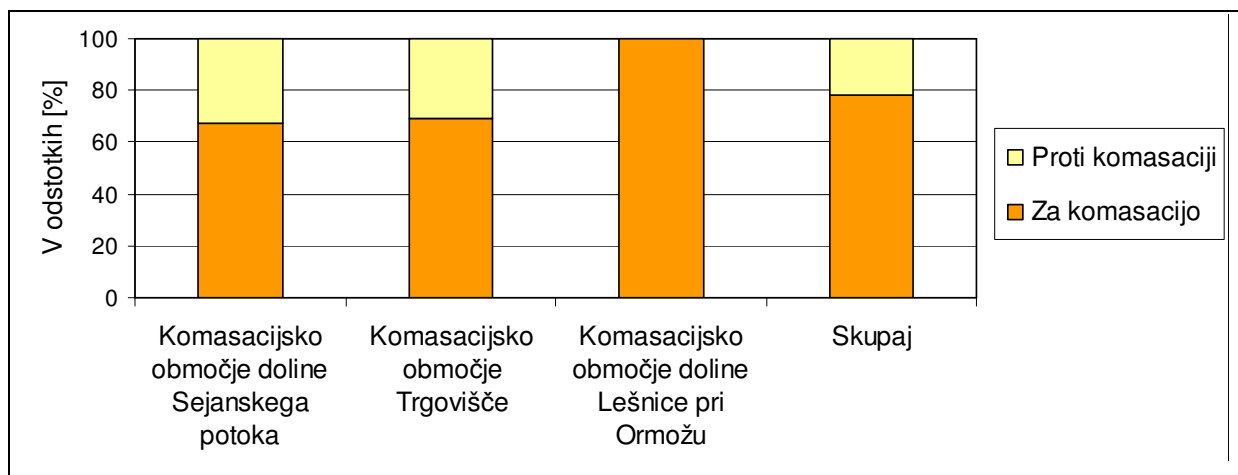


Grafikon 2: Anketiranci po spolu

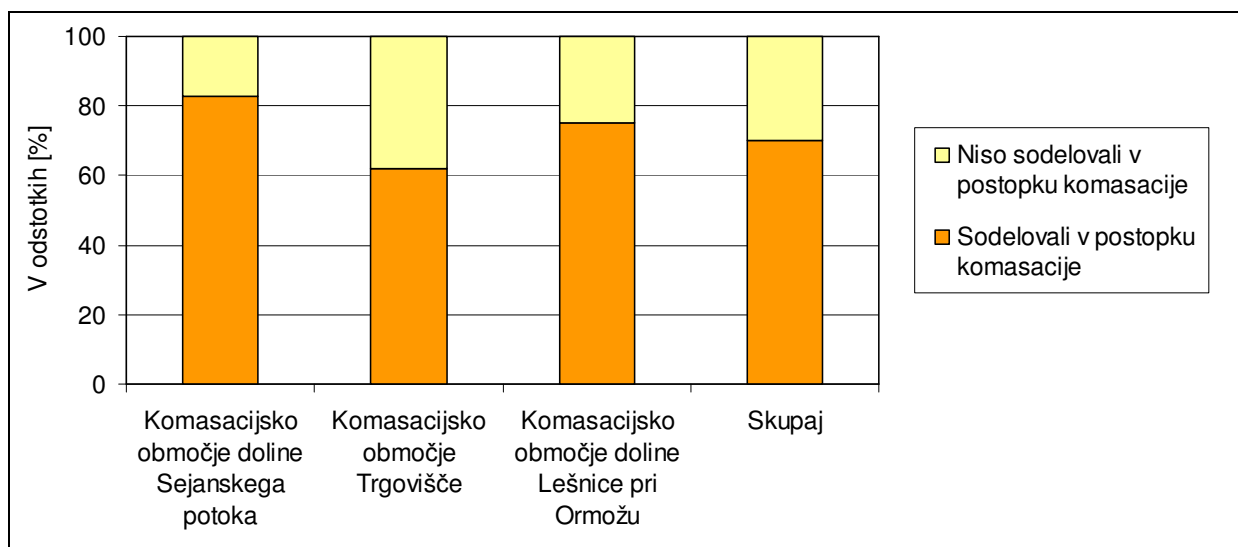


Grafikon 3: Povprečna starost anketirancev in povprečna velikost kmetij

Izmed vseh anketirancev jih je 78 % bilo prostovoljno za izvedbo komasacije in so verjeli v pozitivne učinke komasacije. 70 % jih je aktivno sodelovalo v postopku komasacije ter so dajali predloge in pripombe na razgrnjene elaborate. Nekateri so bili tudi člani komasacijskega odbora.



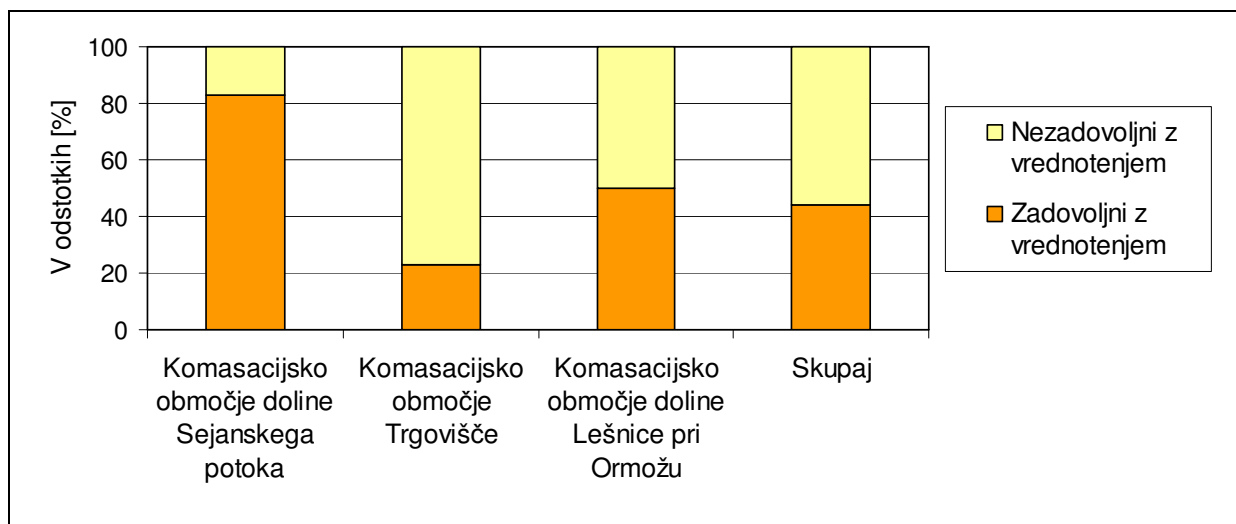
Grafikon 4: Mnenje anketirancev o izvedbi komasacije



Grafikon 5: Sodelovanje anketirancev v postopku komasacije

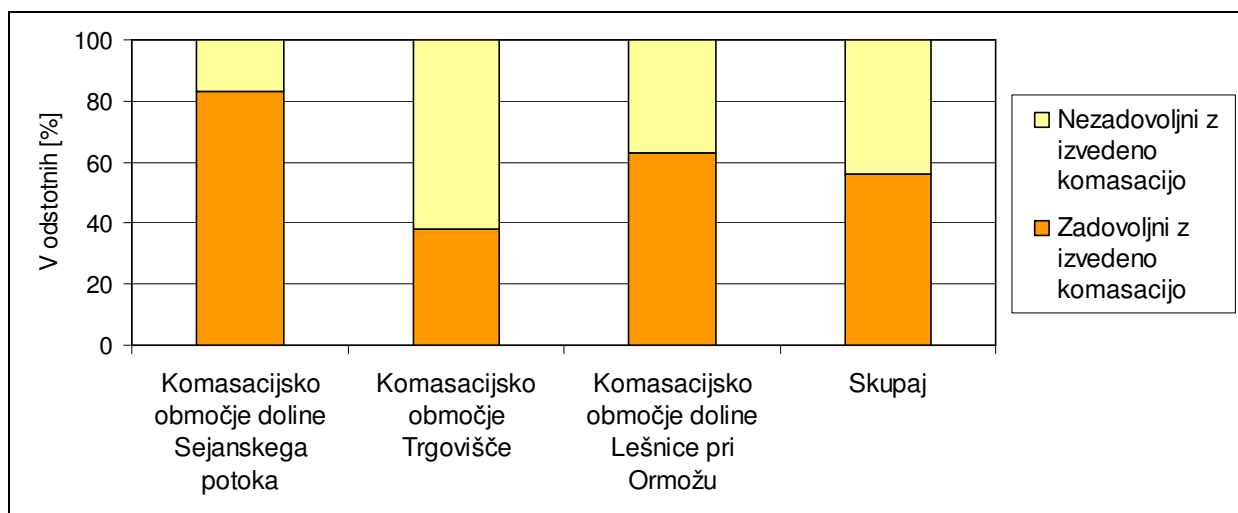
56 % vseh anketirancev ni bilo zadovoljnih z izvedenim vrednotenjem kmetijskih zemljišč v komasaciji. Najbolj nezadovoljni z vrednotenjem (77 %) so bili komasacijski udeleženci na komasacijskem območju Trgovišče. Menijo, da bi bilo potrebno na komasacijskem območju Trgovišče kmetijska zemljišča razvrstiti v več vrednostnih razredov (ne samo v tri), saj se

znotraj enega vrednostnega razreda proizvodna sposobnost kmetijskih zemljišč kar precej razlikuje (zaradi prisotnosti skeleta, vodnih razmer, itd.). Najbolj zadovoljni z vrednotenjem kmetijskih zemljišč so bili komasacijski udeleženci na komasacijskem območju doline Sejanskega potoka (83 %).



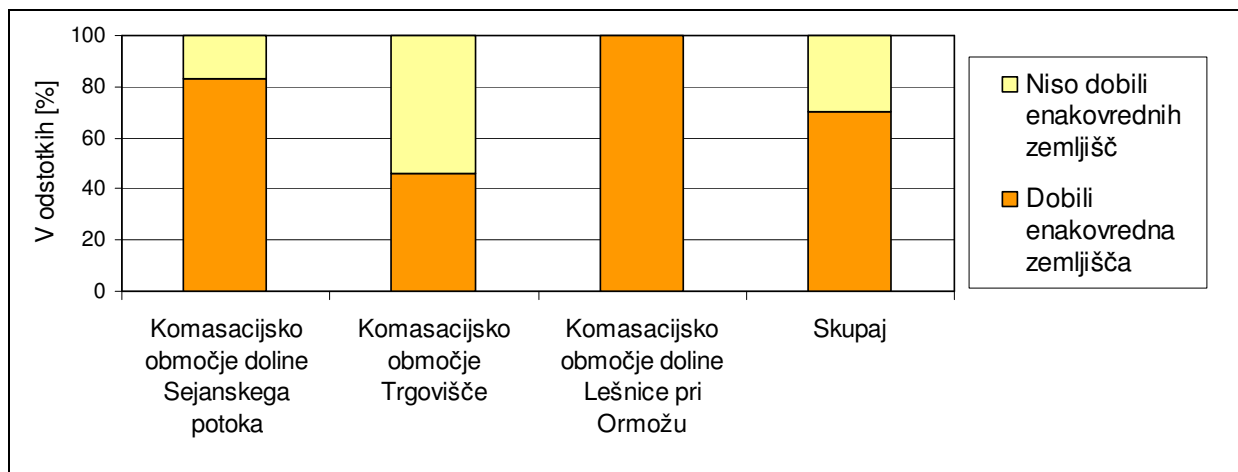
Grafikon 6: Zadovoljstvo anketirancev z vrednotenjem kmetijskih zemljišč v komasaciji

Izmed vseh anketirancev jih je malo več kot polovica (56 %) na koncu bilo zadovoljnih z izvedeno komasacijo. Tisti, ki niso bili zadovoljni, se v večini niso strinjali s površino dodeljenih parcel in kakovostjo (vrednostjo) dodeljenih parcel, nekateri pa tudi z lokacijo in obliko dodeljenih parcel. Skupaj se jih je na odločbo o novi razdelitvi pritožilo le 26 % in od teh so pritožbi ugodili več kot polovici (57 %). Z izvedeno komasacijo so bili najbolj nezadovoljni komasacijski udeleženci na komasacijskem območju Trgovišče (62 %), najbolj zadovoljni (83 %) pa so bili komasacijski udeleženci na komasacijskem območju doline Sejanskega potoka. Od tod lahko sklepamo, da je zadovoljstvo anketirancev z izvedeno komasacijo v veliki meri odvisno od zadovoljstva z vrednotenjem kmetijskih zemljišč. To samo potrjuje, da je vrednotenje kmetijskih zemljišč ključnega pomena v postopku komasacije in vpliva na končni uspeh in pravičnost same izvedbe.



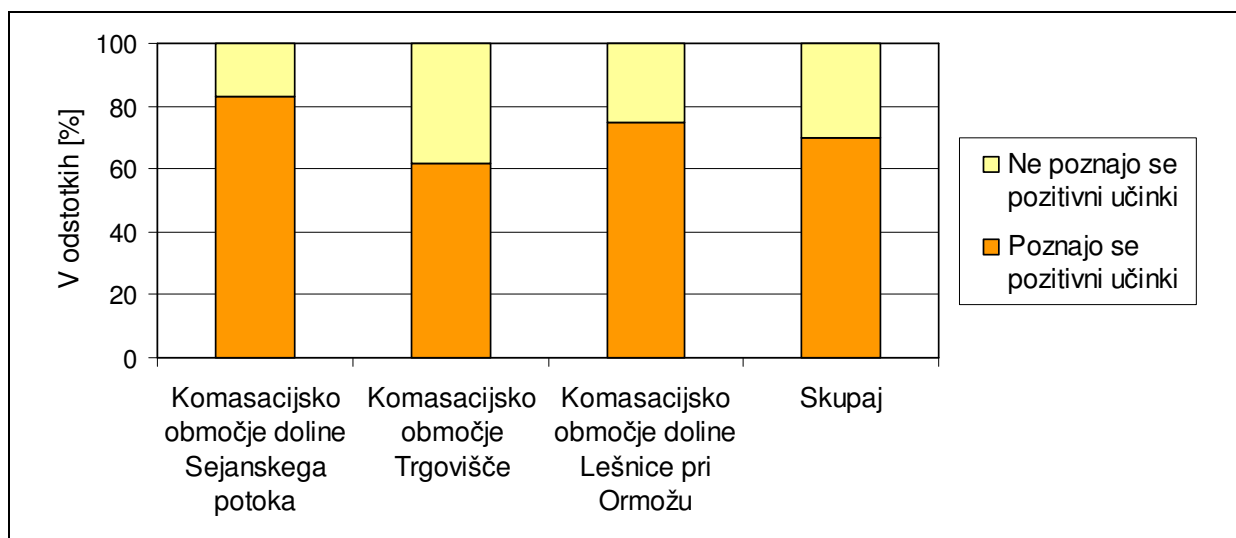
Grafikon 7: Zadovoljstvo anketirancev z izvedeno komasacijo

Izmed vseh anketirancev jih 70 % meni, da so dobili enakovredna zemljišča, kot so jih vložili. Glede skupne površine vloženih in dodeljenih zemljišč pa so skoraj enotni (89 %), da so dobili manj kot so vložili. Razlog za to so odbitki (2-10 %) zaradi izgradnje cest in melioracijskih jarkov.

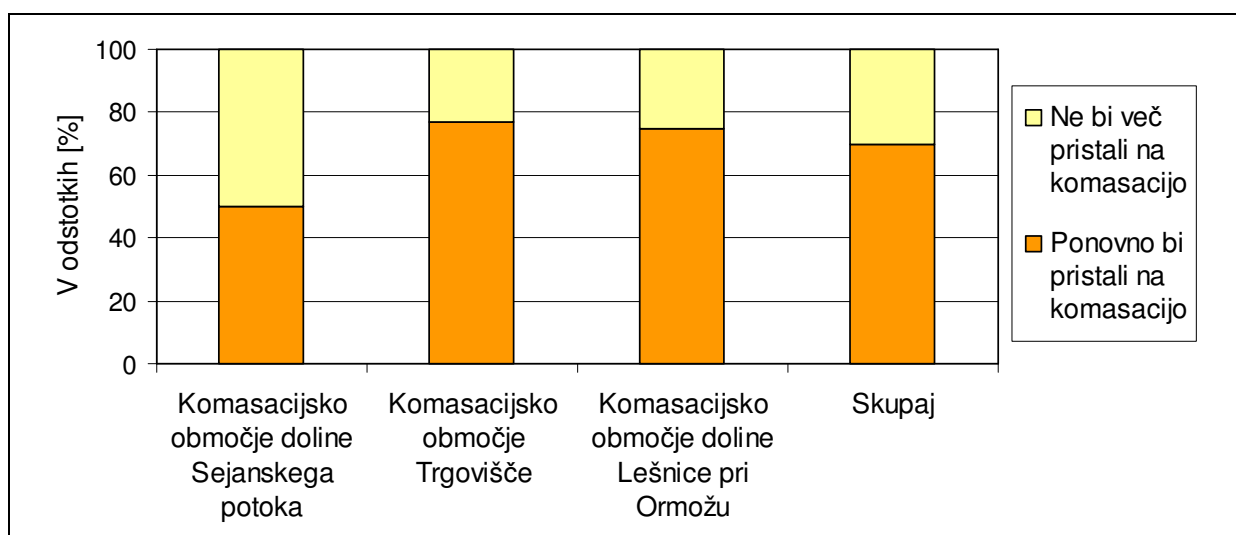


Grafikon 8: Mnenje anketirancev o vrednosti (kakovosti) vloženih in dodeljenih zemljišč

Ne glede na zadovoljstvo z vrednotenjem kmetijskih zemljišč in z izvedbo celotne komasacije je 70 % anketirancev priznalo, da se danes poznajo pozitivni učinki komasacije. Strinjajo se, da je boljše imeti manj parcel večjih površin in pravih oblik, ker taka zemljišča lažje in hitreje obdelajo. Glede na to, da imajo zemljišča tudi izven analiziranih komasacijskih območij, bi jih 70 % pristalo na komasacijo tudi teh zemljišč.



Grafikon 9: Mnenje anketirancev o pozitivnih učinkih komasacije



Grafikon 10: Mnenje anketirancev o ponovni komasaciji (zemljišč, ki še niso bila v komasaciji)

Anketiranci so v odprtem vprašanju opozorili na nekaj slabosti glede izvedenih komasacij:

- celotni postopek komasacije traja bistveno predolgo (postopek komasacije na komasacijskem območju doline Sejanskega potoka je trajal 13 let, postopek komasacije na komasacijskem območju Trgovišče je trajal 15 let, medtem ko se postopek komasacije na komasacijskem območju doline Lešnice pri Ormožu vleče že od leta 1989 (19 let) in vprašanje je kdaj bo v celoti zaključen);

- takratni namen komasacij je bil zaokrožitev družbene lastnine (država si je pridobila najboljša zemljišča po lokaciji, kakovosti, obliki in površini, tako da so bili nekateri komasacijski udeleženci res oškodovani in so dobili tako rekoč »kar je ostalo«);
- pri izvedbi melioracije (kopanju melioracijskih jarkov) in vrednotenju kmetijskih zemljišč so premalo upoštevali mnenja in nasvete komasacijskih udeležencev (agronomi v nekaj mesecih verjetno niso uspeli spoznati odzivov različnih vrst prsti v različnih vremenskih pogojih, komasacijski udeleženci pa poznajo svoja zemljišča do potankosti, saj jih obdelujejo že vrsto let).

6 ZAKLJUČEK

Kmetije z razdrobljenimi zemljišči, ki so nepravilnih oblik, manjših površin in na različnih lokacijah ter brez ustreznih melioracijskih ukrepov v današnjem času niso več konkurenčne. Vse te pomanjkljivosti lahko izboljšamo z agrarnimi operacijami – melioracijami ter predvsem komasacijami, saj bodo kmetije le tako lahko povečale ekonomičnost in produktivnost svoje proizvodnje ter konkurirale na trgu.

Komasacija kmetijskih zemljišč je zahteven in dolgotrajen postopek, ki za uspešno izvedbo zahteva sodelovanje strokovnjakov z različnih področij in lastnikov zemljišč na komasacijskem območju (komasacijskih udeležencev). Komacijski postopek se uvede z odločbo upravne enote, nato se v postopku izdelajo številni elaborati in na koncu se postopek zaključi z odločbo o novi razdelitvi zemljišč ter z vpisom novega stanja v zemljiški kataster in zemljiško knjigo.

Najpomembnejši del celotnega postopka komasacije je vrednotenje kmetijskih zemljišč v komasaciji. Vrednotenje in izdelava elaborata vrednotenja je delo agronomov. Večino dela opravi agronom na terenu, kjer dobi vse podatke za določitev proizvodne sposobnosti tal (ocena tal ter ocena mikroklimatskih in reliefnih vplivov) in vrednosti prostora. Na podlagi letih se zemljišča razvrstijo v vrednostne razrede. Za poravnavo razlik v vrednosti (vloženih in dodeljenih zemljišč) je potrebno vrednost kmetijskih zemljišč oceniti v denarju. Za vpis novega stanja v zemljiški kataster in zemljiško knjigo je potrebno izdelati še katastrsko klasifikacijo zemljišč, v kateri se vsaki parceli določi katastrska kultura in katastrski razred.

Za prikaz, kako poteka vrednotenje v praksi smo analizirali tri primere vrednotenja kmetijskih zemljišč v komasaciji. Pri analiziranju primerov vrednotenja se nismo posvečali pravilnosti določanja geološke podlage, razvojne stopnje tal, teksture tal, vodnih razmer, mikroklimatskih in reliefnih vplivov, itd., temveč smo skušali prikazati potek vrednotenja kmetijskih zemljišč v komasaciji in potrebna znanja za to. Vrednotenja so bila izvedena v letih 1982-1989, ko so bile nekatere današnje zakonske podlage šele v nastajanju. Zato lahko analizirana vrednotenja ocenimo kot dobro izvedena, čeprav v nekaterih manjkajo določene sestavine. Na podlagi

statističnih podatkov na obravnavanih komasacijskih območjih lahko zaključimo, da je glavni namen komasacije, torej združevanje razdrobljenih parcel, povečanje površin parcel in zmanjšanje parcel na komasacijskega udeleženca, bil izpolnjen. Hkrati se je uredilo tudi lastništvo kmetijskih zemljišč na kmetiji, kar je razvidno iz zmanjšanja komasacijskih udeležencev in povečanja površin zemljišč na komasacijskega udeleženca.

Rezultati ankete komasacijskih udeležencev na obravnavanih komasacijskih območjih, s katero smo želeli prikazati mnenja, odzive in zadovoljstvo z izvedenimi komasacijami, so pokazali sledeče:

- komasacijski udeleženci poznajo pozitivne učinke komasacije. Strinjali so se s komasacijo ter bi ponovno pristali na njeno izvedbo;
- komasacijski udeleženci so aktivno sodelovali v postopku komasacije, dajali so pripombe, predloge in ugovore na razgrnjene elaborate in s tem pokazali zanimanje za celoten potek in izvedbo komasacije;
- polovica anketiranih ni bila zadovoljna z izvedenim vrednotenjem kmetijskih zemljišč v komasaciji, kar se izraža tudi v nezadovoljstvu anketirancev s celotno izvedbo komasacije. To nam pove, kako zelo pomemben del je vrednotenje kmetijskih zemljišč v komasaciji, od katerega je odvisna pravična razdelitev in uspešen zaključek celotnega postopka komasacije (brez pritožb). Kljub temu jih večina meni, da so dobili enakovredna (enako kakovostna) zemljišča, kot so jih vložili (ne glede na vrednostne razrede);
- komasacijski udeleženci se zavedajo, da so le z zemljišči urejenimi s komasacijo lahko konkurenčni. Anketiranci so mnenja, da pri današnjem načinu obdelovanja s kmetijsko mehanizacijo veliko pomenijo: oblika parcele, velikost parcele, lokacija parcele, cestno omrežje ter osuševalni in namakalni sistemi.

Komasacija bo tudi v prihodnosti imela pomembno vlogo pri urejanju kmetijskih zemljišč in celostnem urejanju podeželskega prostora. Vse pogostejše bodo pogodbene komasacije, ki bodo zamenjale upravne komasacije, namen komasacij pa ostaja enak.

VIRI

- Digitalni katastrski načrt – DKN. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.
- Državna topografska karta M = 1 : 50000 – DTK 50. Ljubljana, Geodetska uprava RS.
- Elaborat vrednotenja kmetijskih zemljišč komasacijskega kompleksa Trgovišče. 1985. Maribor, Višja Agronomska šola Maribor: 15 f.
- Elaborat vrednotenja zemljišč komasacijskega sklada doline Sejanskega potoka. 1982. Maribor, Kmetijski zavod Maribor, Strokovna služba za raziskavo tal in prehrano rastlin: 11 f.
- Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda. UL SRS, št. 10-534/1987: 741-743 in UL SRS, št. 30-1612/1989: 1704.
<http://www.ius-software.si> (5.12.2007).
- Košir, J., Breznik, B., Maslo, G. 1999. Vrednotenje kmetijskih in gozdnih zemljišč. Priročnik za vrednotenje, ocenjevanje in katastrsko klasifikacijo zemljišč. Ljubljana, Ministrstvo za pravosodje: 90 str.
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano. Sanacija nedokončanih komasacij.
http://www.mkgp.gov.si/si/o_ministrstvu/direktorati/direktorat_za_kmetijstvo/sekter_za_razvoj_podezelja_in_strukturno_politiko/komasacije/sanacija_nedokoncani_h_komasacij/ (5.12.2007).
- Navodilo za vrednotenje zemljišč komasacijskega sklada. UL SRS, št. 34-1794/1988: 2149-2151.
<http://www.ius-software.si> (5.12.2007).
- Obvezno navodilo za izvajanje pravilnika za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel. Posebna priloga, ki je sestavni del Pravilnika za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel. Ljubljana, Geodetska uprava RS: 48 f.
- http://www.geodetska-uprava.si/gu/Podatki/Zem_kat/Kat_klas/Pravilnik_za_ocenjevanje_tal.doc (5.12.2007).
- Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč. UL RS, št. 95-4214/2004: 11512-11516 in UL RS, št. 98-4193/2006: 10111.
<http://www.ius-software.si> (5.12.2007).

- Pravilnik za katastrsko klasifikacijo zemljišč. UL SRS, št. 28-1293/1979: 1527-1532. <http://www.ius-software.si> (5.12.2007).
- Pravilnik za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel. UL SRS, št. 36-1690/1984: 1949. <http://www.ius-software.si> (5.12.2007).
- Priročnik za izvajanje komasacije in vodenje komasacijskega postopka. 1985. Ljubljana, Socialistična Republika Slovenije, Republiška geodetska uprava: 97 str.
- Prosen, A. 1987. Planiranje podeželskega prostora. Raziskovalna naloga. Ljubljana, Univerza Edvarda Kardelja v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo, VTOZD gradbeništvo in geodezija, Katedra za prostorsko planiranje: str. 101-117.
- Prosen, A. 1993. Sonaravno urejanje podeželskega prostora. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Katedra za prostorsko planiranje na Fakulteti za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo: str. 45-47.
- Prosen, A. 2003. Stanje in perspektive izvajanja komasacij kmetijskih zemljišč v Sloveniji. Geodetski vestnik 47, 1&2: str. 64-74.
- Ravnikar, L. 2007. Komasaacije v Sloveniji. Ljubljana, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Sektor za strukturno politiko in podeželje. http://www.mkgp.gov.si/si/o_ministrstvu/direktorati/direktorat_za_kmetijstvo/sektor_za_strukturno_politiko_in_podezelje/komasacije/ (5.12.2007).
- Relief Slovenije. Ljubljana, Geografski inštitut Antona Melika ZRC SAZU. <http://www.zrc-sazu.si/moa/images/Relief4bt.gif> (3.3.2008).
- Suhadolc, M., Ruprecht, J., Zupan, M. 2005. Priročnik za vaje iz pedologije za univerzitetni študij zootehnik. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo, Center za pedologijo in varstvo okolja: 42 f. <http://www.drustvo-zoo.si/strani/file.asp?ID=1048> (3.3.2008).
- Tola, J. 2005. Vodnik po naravni geografiji. Ljubljana, Tehniška založba Slovenije: str. 74.
- Vrednotenje zemljišč komasacijskega območja doline Lešnice pri Ormožu. 1989. Žalec, Inštitut za hmeljarstvo in pivovarstvo Žalec: 22 f.

- Zakon o evidentiranju nepremičnin. ZEN. UL RS, št. 47-2024/2006: 5029-5056.
<http://www.ius-software.si> (5.12.2007).
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (uradno prečiščeno besedilo). ZKZ-UPB1. UL RS, št. 55-2750/2003: 6456-6471.
<http://www.ius-software.si> (5.12.2007).

PRILOGE

Priloga A: Obravnavana komasacijska območja na DTK 50 (M=1:50000)



(Vir: DTK 50 in DKN)

Priloga B: Razvojne stopnje tal

1.	RENZINA	razvojna stopnja	
		njivsko zemljišče	travniško zemljišče
	sistematske enote		
a)	<i>rendzina na trdih karbonatnih kameninah</i>		
	- tangel rendzina		4
	- prhninasta rendzina		4
	- sprsteninasta rendzina ali rjava rendzina:		
	globoka (A in ev. (B) hor. 30-40 cm)	4	2a
	srednje globoka (A in ev. (B) hor. 20-30 cm)	5	2b
	plitva (A hor. 10-20 cm)	6	3
	zelo plitva (A hor. pod 10 cm)	7	4
b)	<i>rendzina na mehkih karbonatnih kameninah :</i>		
	- globoka sprsteninasta ali rjava rendzina (A in ev. (B) horizont 30-35 cm)	4	2a
	- srednje globoka sprsteninasta ali rjava rendzina (A in ev. (B) horizont 20-30 cm)	5	2b
	- plitva sprsteninasta rendzina (A hor. 10-20 cm)	6	3
	- zelo plitva sprsteninasta rendzina (A hor. pod 10 cm)	7	4
c)	<i>rendzina na karbonatnem fluvio-glacialnemrodu, moreni in pobočnem grušču</i>		
	- prhninasta rendzina		4
	- sprsteninasta rendzina:		
	- globoka sprsteninasta ali rjava rendzina (A in ev. (B) horizont nad 35 cm)	3	
	- srednje globoka sprsteninasta ali rjava rendzina (A in eventuelni(B) horizont 20-35 cm)	4	3a
	- plitva sprsteninasta rendzina (A hor. 15-20 cm)	5	3b
	- zelo plitva sprsteninasta rendzina (A hor. 10-15 cm)	6	3b
2.	RANKER		
a)	<i>na nekarbonatnem fluvio-glacialnemrodu</i>		
	- distrični ranker, pH pod 5,0		
	globok (globina tal nad 35 cm)	4	
	srednje globok (globina tal 20-35 cm)	5	3a
	plitev (globina tal 10-20 cm)	6	3b
	- retrogradirani ranker, pH nad 5,0		
	globok (globina tal nad 35 cm)	3	
	srednje globok (globina tal 20-35 cm)	4	3a
	plitev (globina tal 10-20 cm)	5	3b
b)	<i>na ostalih kameninah</i>		
	- evtrični ranker, pH nad 5,0		
	globok (globina tal nad 35 cm)	4	2a
	srednje globok (globina tal 20-35 cm)	5	2b
	plitev (globina tal 10-20 cm)	6	3
	- distrični ranker, pH pod 5,0		
	globok (globina tal nad 35 cm)	5	3a
	srednje globok (globina tal 20-35 cm)	6	3b
	plitev (globina tal 10-20 cm)	7	4
3.	RJAVA EVTRIČNA TLA		
a)	<i>na starejšem ilovnatem aluviju</i>		
	- globoka (globina tal nad 70 cm), srednje globoko in globoko humozna (A hor. nad 25 cm), pH nad 5,0, drobljiva		
	neoglejena	1	
	zelo globoko oglejena (Go pod 100 cm)	1	
	globoko oglejena (Go 70-100 cm)	2	1
b)	<i>na starejšem prodnatem aluviju</i>		
	- globoka (globina tal nad 70 cm), pH nad 5,0 drobljiva		
	srednje globoko in globoko humozna (A hor. nad 25 cm)	1	
	plitvo humozna (A hor. pod 25 cm)	2	
	- srednje globoka (globina tal 50-70 cm), pH nad 5,0, drobljiva		
	srednje globoko in globoko humozna (A hor. nad 25 cm)	2	
	plitvo humozna (A hor. pod 25 cm)	3	
	- plitva (globina tal 35-50 cm), pH nad 5,0, drobljiva		
	srednje globoko in globoko humozna (A hor. 25-35 cm)	3	
	plitvo humozna (A hor. pod 25 cm)	4	

c)	<i>na mehkih karbonatnih kameninah</i>		
-	<i>koluvialna, globina tal nad 70 cm, debelina A hor. nad 35</i>		
	<i>-neoglejena ali zelo globoko oglejena (Go pod 100 cm)</i>		
	<i>drobljiva</i>	1	
	<i>teško drobljiva</i>	2	
	<i>-globoko oglejena (Go do 100 cm)</i>		
	<i>drobljiva</i>	2	
	<i>teško drobljiva</i>	3	
	<i>-globoko psevdoglejena (g hor. pod 60 cm)</i>		
	<i>drobljiva</i>	2	
	<i>teško drobljiva</i>	3	
	<i>-srednje globoko psevdoglejena (g hor. 40-60 cm)</i>		
	<i>drobljiva</i>	4	
	<i>teško drobljiva</i>	5	
-	<i>globoka (globina tal nad 70 cm)</i>		
	<i>-globoko humozna (A hor. nad 35 cm)</i>		
	<i>drobljiva</i>	1	
	<i>teško drobljiva</i>	2	
	<i>-srednje globoko humozna (A hor. 25-35 cm)</i>		
	<i>drobljiva</i>	2	
	<i>teško drobljiva</i>	3	
	<i>zelo teško drobljiva, plastična</i>	4	
	<i>-plitvo humozna (A hor. pod 25 cm)</i>		
	<i>teško drobljiva</i>	4	
	<i>zelo teško drobljiva, plastična</i>	5	
-	<i>srednje globoka (globina tal 45-70 cm),</i>		
	<i>-srednje globoko humozna (A hor. 25-35 cm)</i>		
	<i>drobljiva</i>	3	
	<i>teško drobljiva</i>	4	
	<i>-plitvo humozna (A hor. pod 25 cm) teško drobljiva</i>	5	
	<i>-globoko humozna (A hor. nad 35 cm)</i>		
	<i>drobljiva</i>	2	
	<i>teško drobljiva</i>	3	
-	<i>plitva (globina tal 30-45 cm) plitvo humozna (A hor. pod 25 cm)</i>		
	<i>drobljiva</i>	5	
	<i>teško drobljiva</i>	6	
d)	<i>na pleistocenskih in terciarnih ilovicah</i>		
-	<i>globoka (globina tal nad 70 cm), pH nad 5,0, drobljiva</i>		
	<i>-brez psevdoglejevanja</i>		
	<i>globoko in sr. globoko humozna (A hor. nad 25 cm)</i>	1	
	<i>plitvo humozna (A hor. pod 25 cm) - drobljiva</i>	2	
	<i>-globoko psevdoglejena</i>		
	<i>srednje globoko in globoko humozna (A hor. nad 25 cm), drobljiva</i>	2	
	<i>plitvo humozna (A hor. pod 25 cm) - drobljiva</i>	3	
	<i>- teško drobljiva</i>	4	
-	<i>koluvialna, globoko humozna (A hor nad 35 cm), pH nad 5,0</i>		
	<i>-brez psevdoglejevanja</i>		
	<i>drobljiva</i>	1	
	<i>teško drobljiva</i>	2	
	<i>-globoko psevdoglejena (Bg hor. pod 60 cm)</i>		
	<i>drobljiva</i>	2	
	<i>teško drobljiva</i>	3	
e)	<i>na bazičnih in nevtralnih kameninah</i>		
-	<i>globoka (globina tal nad 70 cm) pH nad 5,0, drobljiva, neoglejena</i>		
	<i>srednje globoko in globoko humozna (A hor. nad 25 cm)</i>	1	
	<i>plitvo humozna (A hor. pod 26 cm)</i>	2	
	<i>globoko oglejena (Go hor. pod 70 cm)</i>		
	<i>plitvo humozna (A hor. pod 25 cm)</i>	3	
-	<i>srednje globoka (globina tal 50-70 cm), pH nad 5,0, drobljiva</i>		
	<i>globoko humozna (A hor. nad 35 cm)</i>	2	
	<i>srednje globoko humozna (A hor. 25-35 cm)</i>	3	
	<i>plitvo humozna (A hor. pod 25 cm)</i>	4	
-	<i>plitva (globina tal 35-50 cm), pH nad 5,0, drobljiva</i>		
	<i>srednje globoko humozna (A hor. 25-35 cm)</i>	4	2a
	<i>plitvo humozna (A hor. pod 25 cm)</i>	5	2b
f)	<i>na karbonatnem fluvio-glacialnemrodu, moreni, pobočnem grušču</i>		
-	<i>globoka (globina tal nad 70 cm), pH nad 5,0</i>		
	<i>srednje globoko in globoko humozna (A hor. nad 25 cm)</i>	1	
-	<i>srednje globoka (globina tal 50-70 cm), pH nad 5,0</i>		
	<i>srednje globoko humozna (A hor. 25-35 cm)</i>	2	

	plitvo humozna (A hor. pod 25 cm)	3	
-	<i>plitva (globina tal 85-50), pH nad 5,0</i>		
	srednje globoko humozna (A hor. 25-35 cm)	3	
	plitvo humozna (A hor pod 25 cm)	4	
4.	KISLA RJAVA TLA		
a)	<i>kisla, rjava tla na nekarbonatnem fluvio-glacialnemrodu, pH pod 5,0</i>		
-	<i>zelo globoka (globina tal nad 120 cm)</i>		
	srednje globoko in globoko humozna (A hor.nad 25 cm)	1	
	plitvo humozna (A hor. pod 25 cm)	2	
-	<i>globoka (globina tal 70-120 cm)</i>		
	globoko humozna (A hor. nad 35 cm)	1	
	srednje globoko humozna (A hor. 25-35 cm)	2	
	plitvo humozna (A hor. pod 25 cm)	3	
-	<i>srednje globoka (globina tal 50-70 cm)</i>		
	srednje globoko humozna (A hor. 25-35 cm)	3	
	plitvo humozna (A hor. pod 25 cm)	4	
-	<i>plitva (globina tal 35-50 cm)</i>		
	srednje globoko humozna (A hor. 25-35 cm)	4	
	plitvo humozna (A hor. pod 25 cm)	5	
b)	<i>kisla rjava tla na ostalih nekarbonatnih kameninah, pH pod 5,0</i>		
-	<i>zelo globoka (globina tal nad 120 cm)</i>		
	srednje globoko in globoko humozna (A hor.nad 25 cm)		
	drobljiva	2	
	teško drobljiva	4	
	srednje globoko humozna (A hor. 25-35 cm)	4	
	plitvo humozna (A hor.pod 25 cm)	5	
-	<i>globoka (globina tal 70-120 cm)</i>		
	globoko humozna (A hor. nad 35 cm)		
	drobljiva	2	
	srednje globoko humozna (A hor. 25-35 cm)		
	drobljiva	3	
	teško drobljiva	4	
	plitvo humozna (A hor. pod 25 cm)		
	drobljiva	4	
	teško drobljiva	5	
-	<i>srednje globoka (globina tal 50-70cm)</i>		
	srednje globoko humozna (A hor. 25-35 cm)	4	
	plitvo humozna (A hor. Pod 25 cm)	5	
-	<i>plitva (globina tal 35-50 cm)</i>		
	srednje globoko humozna (A hor. 25-35 cm)	5	
	plitvo humozna (A hor. pod 25 cm)	6	
5.	RJAVA IN SPRANA RJAVA POKARBONATNA TLA		
a)	<i>evtrična, pH nad 5,0</i>		
-	<i>globoka (globina tal nad 70 cm)</i>		
	-srednje globoko humozna (A hor. 25-30 cm)		
	drobljiva do 80 cm	2	1a
	teško drobljiva	3	1b
	-plitvo humozna (A hor. pod 25 cm)		
	drobljiva do 80 cm	3	1b
	teško drobljiva	4	1b
-	<i>srednje globoka (globina tal 45-70 cm)</i>		
	-srednje globoko humozna (A hor. 25-35 cm)		
	drobljiva	3	1a
	teško drobljiva	4	1b
	-plitvo humozna (A hor. pod 25 cm)		
	drobljiva	4	1b
	teško drobljiva	5	2
-	<i>plitva (globina tal 30-45 cm), plitvo humozna (A hor. pod 25 cm)</i>		
	drobljiva	5	2
b)	<i>distrična ali zmerno akrična, pH 4,2 - 5,0</i>		
-	<i>globoka (globina tal nad 70 cm)</i>		
	-srednje globoko humozna (A hor. 25-30 cm)		
	drobljiva do 80 cm	3	1b
	teško drobljiva, cementirana	4-5	2a-2b
	-plitvo humozna (A hor. pod 25 cm)		
	drobljiva do 80 cm	4	2a
	teško drobljiva, cementirana	5-6	2-3

c)	<i>močno akrična, zelo malo zasičena, pH pod 4,2</i>		
-	<i>srednje globoko humozna (A hor. 25-30 cm)</i>		
	drobljiva	5	2b
-	<i>plitvo humozna (A hor. pod 25 cm)</i>	6	3
d)	<i>koluvialna evtrična, pH nad 5,0</i>		
-	<i>globoko humozna (A hor. nad 35 cm)</i>		
	drobljiva do 80 cm	1	1a
	težko drobljiva	2	1a
-	<i>srednje globoko humozna (A hor. 25-30 cm)</i>		
	drobljiva do 80 cm	2	1a
e)	<i>koluvialna distrična, pH pod 5,0</i>		
-	<i>globoko humozna (A hor. nad 35 cm)</i>		
	drobljiva do 80 cm	2	1b
	težko drobljiva	3	1b
6.	SPRANA TLA NA NEKARBONATNIH IN MALO KARBONATNIH KAMENINAH		
-	<i>koluvialna evtrična (pH nad 5,0)</i>		
	globoko humozna (A hor. nad 35 cm)		
	drobljiva	1	
	težko drobljiva	2	
-	<i>globoko humozna (A hor. nad 35 cm), evtrična (pH nad 5)</i>		
	drobljiva	2	
	težko drobljiva	3	
-	<i>srednje globoko humozna (A hor. 25-35 cm), evtrična</i>		
	drobljiva	3	
	težko drobljiva	4	
-	<i>plitvo humozna (A hor. pod 25 cm), evtrična ali distrična</i>		
	drobljiva	4	
	težko drobljiva, brez psevdoglejevanja ali		
	globoko psevdoglejena (g hor. pod 60 cm)	5	
7.	TERRA ROSSA		
a)	<i>terra rossa tipična ali sprana</i>		
-	<i>globoka (globina tal nad 70 cm)</i>		
	-srednje humozna (A hor. 25-35 cm)		
	drobljiva do 80 cm	2	1a
	težko drobljiva, plastična	3	1b
	-plitvo humozna (A hor. pod 25 cm)		
	drobljiva do 80 cm	3	1b
	težko drobljiva, plastična	4	2a
b)	<i>terra rossa tipična</i>		
-	<i>srednje globoka (globina tal 45-70 cm)</i>		
	-srednje humozna (A hor. 25-35 cm)		
	drobljiva v vsej globini profila	3	1a
	težko drobljiva, plastična	4	2a
	-plitvo humozna (A hor. pod 25 cm)		
	drobljiva v vsej globini profila	4	2a
	težko drobljiva, plastična	5	2b
-	<i>plitva (globina tal 30-45 cm)</i>		
	-plitvo humozna (A hor. pod 25 cm), drobljiva	5	2b
c)	<i>terra rossa koluvialna</i>		
-	<i>globoko humozna (A hor. nad 35 cm)</i>		
	drobljiva do 80 cm	1	1a
	težko drobljiva	2	1b
-	<i>srednje globoko humozna (A hor. 25-35 cm)</i>		
	drobljiva do 80 cm	2	1a
	težko drobljiva	3	1b
8.	GLEJ		
a)	<i>zmerno močan hipoglej (Go hor. 50-70 cm)</i>		
-	<i>evtričen (pH nad 5,0)</i>		
	srednje globoko humozen (A hor. 25-35 cm)	3	2a
	plitvo humozen (A hor. pod 25 cm)	4	2b
-	<i>distričen (pH pod 5,0 cm)</i>		
	srednje globoko humozen (A hor. 35-50 cm)	4	2b
	plitvo humozen (A hor. pod 25 cm)	5	2b

b)	<i>srednje močan hipoglej (Go hor. 35-50 cm)</i>		
	- evtričen (pH nad 5,0)	5	2b
	- distričen (pH pod 5,0)	6	2b
c)	<i>srednje močan hipoglej (Go hor. 20-35 cm)</i>		
	- evtričen	6	3
	- distričen	7	3
d)	<i>močan hipoglej (Gr hor. 25-50)</i>		
	- evtričen in distričen		3
e)	<i>zelo močan hipoglej (Gr pod 25 cm)</i>		
	- evtričen in distričen		4
f)	<i>amfiglej) (G₁ 30-40 cm</i>		3
	<i>(G₂ 20-30 cm)</i>		4
9.	PSEVDOGLEJ		
a)	<i>globok pobočni ali terasni psevdoglej (g hor. pod 60 cm)</i>		
	- evtričen (pH nad 5,0), globoko humozen		
	(A hor. nad 35 cm), drobljiv	2	1b
	- retrogradirani v gornjem delu profila, globoko humozen (A hor. nad 35 cm), drobljiv	2	1b
	- distričen (pH pod 5,0)		
	srednje globoko humozen (A hor. 25-35 cm)	3	1b
	plitvo humozen (A hor. pod 25 cm)	4	2
b)	<i>srednje globok pobočni ali terasni psevdoglej (g hor. 40-60 cm) evtričen ali distričen</i>		
	- srednje globoko humozen (A hor. 25-35 cm), drobljiv	5	2b
	Bg hor. zbit s konkcijami	6	3
c)	<i>plitev pobočni ali terasni psevdoglej (g hor. 30-40 cm), distričen (pH pod 5,0)</i>		
	- plitvo humozen (A hor. pod 25 cm)	6	3
d)	<i>zelo plitev pobočni ali terasni psevdoglej (g hor. 25-30 cm), distričen (pH pod 5,0)</i>		
	- plitvo humozen (A hor. pod 25 cm)	7	4
10.	OBREČNA TLA		
a)	<i>globoka obrečna tla (globina tal nad 70 cm) karbonatna ali evtrična (pH nad 5,0)</i>		
	- neoglejena, sr.globoko in globoko humozna		
	(A hor. nad 25 cm), drobljiva najmanj 80 cm	1	1a
	- zelo globoko oglejena (Go hor. pod 100 cm) in sr. globoko in globoko humozna		
	(A hor. nad 25 cm), drobljiva najmanj 80 cm	1	1a
	- globoko oglejena (Go hor. 70-100 cm), sr. globoko in globoko humozna		
	(A hor. nad 25 cm)		
	drobljiva	2	1a
	pod 50 cm težko drobljiva, gosta	3	1b
	- zmerno oglejena (Go hor. 50-70 cm) sr.globoko in globoko humozna		
	(A hor. nad 25 cm)		
	drobljiva	3	1b
	pod 50 cm težko drobljiva, gosta	4	2a
	- srednje močno oglejena (Go hor. 30-50 cm)		
	srednje globoko humozna (A hor. 25-35 cm)		
	drobljiva	4	2a
	pod 50 cm težko drobljiva	5	2b
b)	<i>obrečna tla na produ, slabo vododržna, lahka, karbonatna ali evtrična (pH nad 5,0)</i>		
	zmerno globoka (globina tal 50-70 cm)	3	2a
	srednje globoka (globina tal 35-50 cm)	4	2b
	plitva, (globina tal 20-35 cm)	5	3
	zelo plitva (globina tal do 20 cm)	6	4

(Vir: Obvezno navodilo za izvajanje pravilnika za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel (UL SRS, št. 34/1984))

Priloga C: Primer določitve vrednosti kmetijskega zemljišča v denarju

1. Vrednost proizvodnje

Setvena sestava	Hektarski pridelki [kg/m ²]	Odkupna cena [din/kg]	Skupna vrednost [din/m ²]	Denarni delež [din/m ²]
Pšenica 30%	0,6	70	42	12,6
Krompir 20%	3,5	42	147	29,4
Koruza 50%	0,8	59	47	23,5

Skupna vrednost proizvodnje: $12,6 + 29,4 + 23,5 = 65,5 \text{ din/m}^2$

2. Osnovna vrednost zemljišča

$$V_z = P_1 \cdot V_p \cdot F$$

$$V_z = 100 \cdot 65,5 \cdot 0,1 = 655 \text{ din/m}^2$$

3. Dodatek za vpliv ekonomskih dejavnikov

Dodatek zaradi vplivov ekonomskih dejavnikov znaša 50% in je $327,5 \text{ din/m}^2$

4. Vrednost zemljišča v denarju

Končna vrednost zemljišča: $655 + 327,5 = 982,5 \text{ din/m}^2$.

(Vir: Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda (UL SRS, št. 30/1989))

ELABORAT VREDNOTENJA ZEMLJIŠČ
KOMASACIJSKEGA SKLADA DOLINE
SEJANSKEGA POTOKA

Naročnik:

GEODETSKI ZAVOD
M A R I B O R

Izdelal:

KMETIJSKI ZAVOD
M A R I B O R

Strekovna služba za
raziskave tal in
prehrane rastlin



Direktor:
PROTNER JOŽE,
dipl.ing.agr.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Protner Jože', written over a faint circular stamp.

Maribor, februar 1982

V S E B I N A :

1. UVOD	1
2. SPLOŠNE ZNAČILNOSTI KOMASACIJSKEGA OBMOČJA	2
3. PEDOGENEZA TAL IN TALNE ENOTE	3
4. OPIS VREDNOSTNIH SKUPIN TER IZRAČUN APROKSIMACIJSKIH VREDNOSTI	6
5. PRILoge	11

1. U V O D

Pri izdelavi elaborata vrednotenja zemljišč kemasacijskega sklada doline Sejanskega potoka smo upoštevali določila Zakona o kmetijskih zemljiščih (Ur.l. SRS šte. 1-5/79), Navodila za izvajanje kemasacij kmetijskih zemljišč (Ur.l. SRS šte. 22-28/81) in Navodila o vrednotenju zemljišč kemasacijskih skladov, ki ga je izdala Geodetska uprava SRS.

Uvedoma je potrebno opozoriti na dejstvo, da smo sprejeli narečile za izdelave elaborata šele po izvršenih regulacijskih, hidre in agremelioracijskih delih, kar je močno eviralo naše dele - vrednotenje zemljišč.

Zaradi splaniranega terena in preceranih zemljišč marsikje ni bilo moč ugotoviti pedoloških značilnosti in dejanskega katastrskega stanja glede kulture in katastrskega razreda, kar je po navedenih zakenskih določilih potrebno za določitev vrednosti kemasacijskega sklada.

V takih primerih smo se poslužili podatkov pedološke karte iz leta 1976, ki je bila izdelana kot osnova za hidromelioracijski projekt Sejanske doline oziroma stanje kultur in kat. razredov iz obstoječega zemljiškega katastra.

Naročnik je bil seznanjen s temi pomanjkljivostmi pred pričetkom naših del.

2. SPLOŠNE ZNAČILNOSTI KOMASACIJSKEGA OBMOČJA

Komasacijske obmečje obsega v glavnem doline Sejanskega poteka od naselja Savci, nime Bratenečic, Sejancev do Sedincev, kjer se neha skoraj 7 km dolga in do 1 km široka dolina. Nadalje zajema še površine iznad doline, ki gravitirajo in se v proizvednem procesu povezujejo s površinami v dolini, take da obsega celotni komasacijski sklad oca 550 ha.

Nadmerska višina pri Savcih je 219 m, pri Sedincih 205 m. Dolina je naježja pri Sedincih (okoli 300 m), najširša v Savcih, kjer znaša širina takoimenovane "Črete" do 2 km. Na obeh straneh doline se številni rebrasti grebeni z majhnimi dolinami, ki vodijo k Sejanskemu poteku. Največ pritekov pride iz leve strani.

Struga Sejanskega poteka je bila zelo zavita, večkrat zajezena, v zgornjem toku pepelnena, v srednjem in spodnjem pa delno zaraščena z grmovjem, jelšami in vrbami.

Sejanski potek je večkrat prestopil bregove, največkrat tam, kjer se bili priključki stranskih potočkov in pri Sedincih, kjer je bile "ozke" grle doline.

Stranski priteki se dereči in prinašajo s seboj mnogo finega talnega materiala (gline in melja) in humusa.

Raba tal je bila v dolini ekstenzivno travniška, na izven poplavnem področju in na obrenkih doline pa se razprostirajo srednje kvalitetne njive.

3. PEDOGENEZA TAL IN TALNE ENOTE

~~Doline Sejanskega poteka sestavljajo aluvialni nanosi glinasto meljaste teksture, zemljišča iznad doline pa pleistocenske ilevice, ki se prav tako bogate na melju.~~

Kljub pedobni teksturi se pa delinski sedimenti mlajšega datuma, talni profili še niso dekenčne izoblikevani, tla se globlja in bolj humezna.

Na pleistocenskih ilevicah se se izoblikevala pseudeoglejena tla s tipičnim A-B-B/g horizontom. Oksi-redukcijski procesi nastajajo ponekod zaradi zbitosti že blizu površja, edted tudi slabe proizvodne sposobnosti takih zemljišč. Četudi se bila delinska tla pred hidre in agromelioracijskimi deli bolj ali manj vlažna, delno zamečvirjena, je bila potencialna produktivna sposobnost večja od pseudeoglejenih, kjer je urejevanje in izboljševanje talne klime bolj problematično.

Na območju nekdanjih jezev, ki se zadrževali in preskrbovali dolga stoletja aline z vodo, je odlaganje organske mase povzročilo nastanek organskih horizontov v tleh, ki so ponekod debeli tudi do 1 metra in več. Spriče ugodnih pogojev (zrak, toplota, vlaga) je večji del organske mase humificiran, predstavlja pa v depresijah velike ovire pri izvajanju hidre in agromelioracij.

Pri slabšanju pridelovalnih pogojev take delinskih kot obrobni tal je skrivec tudi človek: delinska tla se estala več desetletij zanemarjena (brez čiščenja glavnih in stranskih vodotokov, manjših jarkev in prepustov, pseudeoglejena tla pa vedno bolj plitke obdelana, brez peglabljanja živice, humifikacije in apnenja..

Ugotevljene se bile naslednje talne enote:

1. Pobečni pseudoglej - srednje globoki.
2. Pobečni pseudoglej - plitki.
3. Obrečna tla, srednje mečne oglejena.
4. Mečne oglejena tla.
5. Mečvirna šetna tla.

Talne enote se med seboj razlikujejo tako po pridelovalnih pogojih kot po kulturah in katastrskih razredih, zato predstavljajo posamezne talne enote istočasno tudi posamezne vrednostne skupine.

Prvi dve talni enoti (pobečna pseudogleja) sta izključno pod njivami, izven poplavnega območja. Razlika med posameznimi parcelami je le v fiziološki globini tal, edted tudi razdelitev v plitek in srednje globoki pseudoglej, oziroma v 2 vrednostni skupini.

Pedološke značilnosti enot se v glavnem ujemajo s katastrskimi razredi:

plitek pseudoglej - njive 4. in 5. katastrskega razreda,
sr.globoki -" - njive 2. - 4. katastrskega razreda.

Bedeča raba: izključno njive

Agromeliorativni ukrepi: biološka poglobitev tal (podrahljanje, humifikacija, apnenje).

Ostale 3 talne enote se izrazite dolinske, pod vplivom površinske (poplavne) in talne (slejne) vode ter izključno pod travniki.

Povsem lečene je potrebno obravnavati talne enote, ki vsebuje belj ali manj debele plasti organske mase - šete. Tu se potrebni specifični hidro in agromeliorativni ukrepi, melioracija je dolgotrajna in kjer se šetne plasti debele več kot 1 meter je vsaka načrtovana intenzivnost travniške ali cele njivske proizvodnje mečne vprašljiva.

Izdvojená močvirne - šetna talna enota predstavlja po katastru travnike in pašnike 6. oz. 7. razreda.

Preestali dve travniški talni enoti se razlikujeta med seboj po globini in intenziteti oglejevanja:

Srednje oglejena, obrečna tla - začetki oglejevanja segaje do globine 30-40 cm, oglejeni G_0 horizont pa nastaja na globini 60-80 cm.

Travniki se srednje kvalitetni, po katastru v 4. razredu. V zadnjih letih je tu in tam nastala sprememba kulture travnika v njive. Pred izvedbe regulacijskih del je bila ta talna enota izključno pod vplivom površinskih (poplavnih) vode.

Močne oglejena tla se izključno pod travniki 6. in 7. katastrskega razreda, pod vplivom površinske in talne vode. Oglejevanje sega v humusni slej vrhnjice, G_0 horizont nastaja že na globini 40-50 cm, na globini 90-100 cm pa česte G_r horizont. Tu se nujne potrebni agre in hidromelioracijski ukrepi.

Bedeča raba: travniki ali njive.

4. OPIS VREDNOSTNIH RAZREDOV TER IZRAČUN APROKSIMACIJSKIH VREDNOSTI

4.1. Komasacijske območje Sejanske doline smo razdelili na ~~5 vrednostnih skupin~~, ki odговarjajo predhodno izdvojenim talnim enotam.

Pri ugotavljanju vrednosti zemljišča smo upoštevali katastrski razred in katastrsko kulturo (člen 88. Zakona o kmetijskih zemljiščih). Pri vrednotenju njivskih zemljišč (1. in 2. vrednostna skupina) smo upoštevali matične osnove, teksture tal in razvojne stopnje kot bistvene sestavne elemente katastrskega razreda, pri vrednotenju travniških zemljišč (3., 4. in 5. vrednost. skupina) pa teksture tal, razvojne stopnje in vodne razmere.

Pri deleževanju razvojne stopnje tal, kot enega od najpomembnejših faktorjev za določitev rodovitnosti tal, smo kot omejevalne faktorje upoštevali naslednje elemente:

- fiziološke globine tal,
- globine G_0 in G_F horizontov pri travniških vrednostnih skupinah (3., 4. in 5.), oziroma globine B/g horizonta pri njivskih vrednostnih skupinah (1. in 2.),
- vodne zračni režim celotnega profila,
- teksturni razred,
- humoznost A horizontov ter zasičenost sorptivnega dela tal z bazami (V vrednost).

4.2. Razdelitev komasacijskega območja v vrednostne skupine in določitev števila točk

4.2.1. Vrednostna skupina 1

V tej skupini je zastopana tujana enota: pobočni pseudoglej, srednje globeki.

Zemljišča 1. vrednostne skupine se razprestirajo nad doline, na obrenkih in se v celeti pod njivami (in sadovnjaki). Tla se nastala na pleistocenskih ilevicah, bogatih na melju. Omejevalni faktor je globina neprepustnega B/g horizonta (40-60 cm). Tla se kislata in slabo zasičena z bazami (distrična). Očted 5. razvojna stopnja z razponem točk od 52-46. Srednja vrednost znaša 49 točk. Relativni odnos je 1,00.

Zemljišča 1. vrednostne skupine predstavljajo njive 2. do 4. katastrskega razreda. Potrebna so agromeliorativna dela (poglabljanje živice z občasnim pederahljanjem, humifikacija in apnenje).

1. vrednostna skupina je v konkretnem komasacijskem območju najkvalitetnejši, predstavlja pa površinske le 3 % celotnega komasacijskega sklada.

Lastnosti tal so podrobno opisane in analizirane v profilu št.6.

4.2.2. Vrednostna skupina 2

V tej skupini je zastopana talna enota: pebečni pseudeglej, plitek.

Tudi zemljišča 2. vrednostne skupine se nahajajo izven poplavnega območja, nekoliko dvignjena iznad doline. So prav tako v glavnem pod njivami in intenzivnimi sadovnjaki (višnje). Nastala so na diluvialnih usedlinah, pleistocenskih ilevicah, ki dajejo osnove pseudeglejevanju.

Omejevalni faktor so neprepustni talni sleji, ki so nastali kot posledica oksidacijskih procesov in se nahajajo tik izpred ornice (25-30 cm globoke).

Tla so kislata, distrična, meljaste ilevnata. Očted 6. razvojna stopnja z razponem točk od 45-39 ali v povprečju 42 točk. Relativni odnos nasproti 1. vrednostni skupini znaša 1,17 točk.

Zemljišča 2. vrednostne skupine predstavljajo njive 5. katastrskega razreda. Le hidromelioracijski ukrepi niso dovolj -

pseudegleji zahtevajo stalno menjavanje globine oranja, občasne apnenje, občasne podrahljanje.

2. vrednostna skupina obsega v kemasacijskem območju cca 42 % površin. Lastnosti te skupine se podrobno opisane in analizirane v profilu št. 4.

4.2.3. Vrednostna skupina 3

V tej skupini je zastopana delinska, aluvialna talna enota:
obročna, srednje močne oglejena tla.

Zemljišča (travniki) te vrednostne skupine so bila pred izvedenimi regulacijskimi deli občasno pod vplivom poplavnih voda. Tla so globoka, bogata na glini in melju, manj na pesku, so humozna, evtrična z grudičaste strukture v A horizontu. Neoglejeni horizont sega do 30-50 cm globine.

So mlada, aluvialna tla, glede na pozicije oglejenih slojev (E_0) uvrščena v 2. razvejne stopnje. Glede vodnih razmer (zmerne vlažne) pa v 3. stopnje, kar da 45-38 točk oz. povprečje 41 točk.

Relativni odnos do 1. vrednostne skupine znaša	1,20
Relativni odnos do 2. vrednostne skupine znaša	1,02

Zemljišča 3. vrednostne skupine predstavljajo v naravi srednje kvalitetne travnike (4. in 5. katastrskega razreda). Posaevne parcele so bile zadnja leta koriščene kot njive, vendar brez izvedene spremembe kulture in kat. razreda.

Perspektivne bodo te najkvalitetnejša zemljišča tega območja, seveda ne brez hidro in agromelioracij.

3. vrednostni razred obsega v kemasacijskem območju skedli 30 % površin.

Lastnosti te skupine so podrobno opisane in analizirane v profilu št. 1.

4.2.4. Vrednostna skupina 4

Te skupine predstavljajo delinska, aluvialna, mečno oglejena, travniška tla.

Zemljišča se bila pred izvedbo regulacije Sejanskega potoka in nekaterih pritekov večkrat poplavljeni. Depresijska mesta se estajala pod vodo dalj časa. Tla so globoka, bogata na glini in melju, so humozna, evtrična in dosledne v celeti pod travniki (enoklesnimi in dvoeklesnimi) 6. katastrskega razreda (redkeje 7. ali pod pašniki). V talnem profilu so znaki oglejevanja prav do vrha A horizonta.

Uvrščena so v 3. razvejno stopnjo, glede vodnih razmer pa v 4. stopnjo (vlažna), kar da pri glinasto-meljasti teksturi 29-22 točk, v povprečju 26 točk.

Relativni ednos do 1. vrednostne skupine znaša	1,90
Relativni ednos do 2. vrednostne skupine znaša	1,61
Relativni ednos do 3. vrednostne skupine znaša	1,57

Sedanja raba: enoklesni (redkeje dvoeklesni) travniki (redkeje pašniki z mešvirno vegetacijo).

Potrebna hidre in agromelioracije : po izsušeni ureditvi primarne odvednje je potrebna detajlna cevna drenaža z apnenjem, zaležnim gnojenjem s PK gnojili, globokim oranjem in občasnim podrahljanjem (1 krat v kolebarju). Sprememba travniške v njivske kulture je možna le ob dosledni izvedbi vseh hidre in agromel. ukrepov ter z uveljavitvijo travno-deteljnega kolebarja.

4. vrednostna skupina obsega v kemasacijskem skladu 15 % površin.

Lastnosti (fizikalne in kemične) tega vrednostnega razreda so razvidne iz analiznih podatkov in episa profila št. 2.

4.2.5. Vrednostna skupina 5

Obsega mešvirna šetna tla, ki so po katastru travniki ali pašniki 7. katastrskega razreda.

Je to specifična talna enota Sejanske doline, organske-mineralnega značaja.

Vrhajica, debela 10-40 cm predstavlja humozno, meljasto ilovico, belj ali manj oglejeno. Pod njo leži v povprečju 30-60 cm

debela plast organske mase, šete, pod nje pa plastična, siva, meljasta glina, neprepustna za vodo.

Organski sloj je močno prepojen z vodo, saj je znano, da se taka tla sposobna sprejeti tudi trikratne teže vlage in da je ta tako močno vezana, da normalni hidrestatični pritisk ne zadošča za odvajanje vode po drenažnih sistemih.

Organska tla se pri esuševanju posedaje, zato je potrebno melioracijska dela izvajati postopoma skozi več let. Najprej je potrebno z odprtimi jarki odvesti odcedno vodo. Kjer plast organske mase ni preveč debela (30-40 cm) in ne leži preveč globoke (do globine 60 cm) bi bil najučinkovitejši ukrep globoke oranje - s tem se premeša organski horizont z mineralnim. Drenažne cevi bodo učinkovale le, če bodo položene nad sprijete glino, opremljen s filtrom do globine ornice. V vseh ustalih primerih pa je detajlne izsuševanje problematično.

Glede na močvirne - šetne razmere je 5. vrednostna skupina uvrščena v 4. razvejne stopnje z razponom točk 18-13, v povprečju 15.

Relativni ednos do 1. vrednostne skupine znaša	3,26
Relativni ednos do 2. vrednostne skupine znaša	2,80
Relativni ednos do 3. vrednostne skupine znaša	2,73
Relativni ednos do 4. vrednostne skupine znaša	1,73

Sedanja raba: močvirni, enokesni travniki 7. katastrskega razreda.

Bedeča raba: intenzivna raba zeljišča zelo vprašljiva tako za njivske kot za travniške proizvodnje.

5. vrednostna skupina zajema ekoli 10 % celetnega komasacijskega sklada.

Lastnosti (fizikalne in kemične) skupine se razvidne iz profila št. 5.

5. PRILOGE

- 5.1. Tabela 1 : Prikaz vrednostnih skupin, število točk
ter izračun relativnega ednosa in dinarska
vrednost.
- 5.2. Terenski opis pedoloških profilev.
- 5.3. Rezultati laboratorijskih analiz.
- 5.4. Kopija katastrskega načrta z vrisanimi vrednostnimi
skupinami.

Tabela 1 : Prikaz vrednostnih skupin, število točk ter izračun relativnega odnesa in dinarska vrednost zemljišč posameznih skupin

Vrednostna skupina	Razpen točk	Srednja vrednost	Zamenjalna vrednost	Dinarska vrednost
1	52 - 46	49	1,00	12,-
2	45 - 39	42	1,17	10,25
3	45 - 38	41	1,20	10,-
4	29 - 22	26	1,90	6,12
5	18 - 13	15	3,26	3,68

Katastrski okraj

Katastrska občina

Sodina

F.P.O. št. 139/1

III

PODATKI RELIEFA

Nadmoirska višina

Relief : havel

Ovire : brez

Nagib : dolina

Dostopnost :

Nebesna smer

Oblika parcele

Vegetacija : travniki (redko vjive)

OPIS PEDOLOŠKEGA PROFILA

št. profila 1

Sistematska enota Obrečna, srednje močno oplegena

Vodne razmere poplavno področje

Matična podlaga aluvij

Frozija

Horiz. glob. zont. prehod	barva	tekstura	skolet	struktura	org. snov	konsistenc	karbonat	vlaga	korenine	novotvorbe	Opombe
A1 0-8	10YR 4/3	drobno grudčasta	brez	drobno grudčasta	močno humorno	drobno, propustno	redko	suše	močno prebrsk.		
A/B 8-27	10YR 5/3	grudčasta	-	grudčasta	redke humorno	drobno, propustno	-	-	dobro prebrsk.		
B/G1 27-65	10YR 5/2	grobo grudčasta	-	grobo grudčasta	močno	te drobno, težje prop.	-	-	-	koraj vidne, mramoracija	
B/G2 65-110	2,5Y 4/4	grudčasta	-	grudčasta	mineral.	plastično, rodurano	-	močno	slabo prebrsk.	sive proge	
C0 110	2,5Y 4/2	brez	-	brez	mineral.	preklična, rodurana	-	močno	brez prebrsk.	izrazitejši proge	

Datum: 4. 11. 1981.

Opisovalec: S.M.K. - 1000 Lj.

Ocenilec:

tekstura MGI-MI
mat. substanc A (Aluminijev hidrati)
razvidna stanja z

ANALITSKI PODATKI

Štev. profila: 1

Kat. občina:

Sodinci

Tal. enota:

Obrečna, srednje močno oglejena tla

Parc. štev.: 139/1

Horizont	Globina cm	PH		mgr		zrnavost		Tekstura	% C	% N	C/N	% Hum.	izmenljivi kationi v meq/100 g			Izm. H men/100 g	men/100		%		
		H ₂ O	KCl	P ₂ O ₅	K ₂ O	0,05 pesek	0,05-0,002 melj						0,002 gli-	na	Ca		Mg	K		Na	S
A1	0-8	6.22	5.39	sl.	10.0	0.2	61.6	39.2	MGI	5.744	0.534	10.756	9.92	9.44	2.954	0.184	0.038	10.086	12.587	22.673	55.515
A/B	8-27	6.59	5.62	sl.	11.5	5.1	65.6	29.3	MGI	4.476	0.212	6.649	2.55	7.879	3.197	0.184	0.030	7.713	11.290	19.003	59.442
B/G1	27-65	6.60	5.65	sl.	11.0	6.0	68.4	25.9	MGI-MH	4.088	0.180	6.044	4.88	7.135	2.624	0.174	0.029	6.823	9.962	16.785	59.351
B/G2	65-110	6.70	5.95	2.0	11.0	21.9	59.1	19.0	MI	0.619	0.119	5.202	1.07	5.997	2.129	0.164	0.023	5.636	8.313	13.949	59.596
G0	pod 110	7.02	6.12	7.5	10.5	17.4	61.0	21.6	MI	0.544	0.106	5.132	0.94	6.128	2.172	0.164	0.022	5.458	8.486	13.944	60.859

Priloga D: Anketa

ANKETA KOMASACIJSKIH UDELEŽENCEV

Sem Polonca Fištravec, študentka Fakultete za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za geodezijo v Ljubljani. V sklopu diplomske naloge z naslovom Vrednotenje kmetijskih zemljišč v komasaciji kmetijskih zemljišč želim z anketo komasacijskih udeležencev prikazati poglede, odzive ter zadovoljstvo komasacijskih udeležencev z izvedenimi komasacijami na komasacijskih območjih doline Sejanskega potoka, Trgovišče in doline Lešnice pri Ormožu.

1. Podatki o anketirancu:

Spol: M Ž

Starost: _____

Velikost kmetije [ha]: _____

2. Ste bili prostovoljno za izvedbo komasacije in verjeli v pozitivne učinke komasacije?

DA NE

3. Ste aktivno sodelovali v postopku komasacije (dajali predloge, pripombe in ugovore na razgrnjene elaborate)?

DA NE

4. Ste se strinjali z vrednotenjem kmetijskih zemljišč v komasaciji?

DA NE

5. Ste bili zadovoljni z izvedeno komasacijo?

DA NE

6. Če ne, s čim se niste strinjali?

- a) Z LOKACIJO DODELJENIH PARCEL
- b) S POVRŠINO DODELJENIH PARCEL
- c) S KAKOVOSTJO (VREDNOSTJO) DODELJENIH PARCEL
- č) DRUGO: _____

7. Če ne, ali ste se pritožili in kakšen je bil odgovor?

- a) DA, pritožbi se ugotovi
- b) DA, pritožba zavrnjena
- c) NE

8. Ste dobili enakovredna zemljišča, kot ste jih vložili?

DA NE

9. Koliko zemljišč ste vložili v komasacijo in koliko dobili iz komasacije (ha)?

- a) ENAKO
- b) VLOŽILI VEČ KOT DOBILI
- c) DOBILI VEČ KOT VLOŽILI

10. Se danes poznajo pozitivni učinki komasacije (številčno manj parcel, ki so večje površine in pravih oblik, lažje obdelovanje, večja produktivnost)?

DA NE

11. Bi ponovno pristali na komasacijo (zemljišč, ki še niso bila v komasaciji)?

DA NE

12. Odprto vprašanje (želite kaj dodati k temi o izvedeni komasaciji)